

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Москва

"01" 02 2015 г.

Управляющая компания ООО «Квадр-М», (далее - Управляющая организация),
в лице Генерального директора Шацкой Натальи Александровны, действующего на
основании Устава, с одной стороны, и

Косичук Анна Ивановна,
являющийся собственником нежилого помещения/квартир(ы) № 56 общей
площадью 24,93 кв. м, жилой площадью 15,13 кв. м (далее - Собственник) на
14 этаже 17-этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: **109369**
г. Москва ул. Перерва д.40

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)
или представитель Собственника в лице _____

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(далее - Стороны), заключили настоящий Договор управления МКД (далее - Договор) о
нижеизложенном.

1. Общие положения

1.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - наниматель, арендатор).

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД (протокол от "18" декабря 2014г. №1), хранящегося у председателя совета дома Черныш Елены Дмитриевны.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации; Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации; Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Правительством Российской Федерации; Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника помещений в МКД в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги

и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, расположенном по адресу: **109369 г. Москва ул. Перерва д.40**, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с пп. 3.1.2-3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность. Вопросы капитального ремонта МКД регулируются отдельным договором.

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

2.3. Характеристика МКД на момент заключения Договора:

- а) адрес МКД **109369 г. Москва ул. Перерва .40**;
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ _____;
- в) серия, тип постройки **П 44/17**;
- г) год постройки **1990**;
- д) этажность **17**;
- е) количество квартир **328**;
- ж) общая площадь **18873,8** кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений **18207,9** кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений **665,9** кв. м;
- к) общая площадь по зданию **19362** кв. м;
- л) общая площадь без учета балконов и лоджий **18953** кв. м;
- м) степень износа по данным государственного технического учета **18** %;
- н) год последнего комплексного капитального ремонта **нет**;
- о) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу **нет**;
- п) правовой акт о признании дома ветхим **нет**;

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору, включающими в числе прочих услуги и работы, предусмотренные утвержденным Правительством Российской Федерации Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счёт.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, надлежащего качества согласно приложению № 5 к настоящему Договору и в необходимом потребителям коммунальных услуг объеме, безопасные для

жизни, здоровья указанных потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

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

3.1.4. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.5. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (нанимателям, арендаторам) в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором. Осуществлять контроль над соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, а так же вести их учет.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.6. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД.

3.1.7. Принимать от Собственника (нанимателя, арендатора) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, включающую в себя плату за услуги управления таким домом, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, который предоставляется МФЦ г. Москвы в соответствии с заключенным с данным учреждением договору.

3.1.8. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.9. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

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

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

3.1.12. Обеспечить выполнение работ 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 (в течение 30 минут) устранению с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 3 (трех) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. Отказывая в их удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения его обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанного заявления направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах МКД, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.16. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.17. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.18. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (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.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.20. В течение действия гарантийных сроков на отдельные работы по текущему ремонту общего имущества (по текущему ремонту - 1 год) за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.21. Информировать Собственника (через сайт Управляющей организации, объявления на информационных досках дома) об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в МКД, коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.22. 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 журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставлять потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных

(общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет. Предоставить возможность представителям Совета МКД участвовать в съеме показаний общедомовых приборов коммунальных ресурсов, уведомив заранее о дате проведения съема показаний.

Принимать от Собственников (нанимателей, арендаторов) показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.). заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

3.1.23. Согласно договору Управляющей компании с МФЦ г. Москвы обеспечивается выдача Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов, на основании которых вносится плата по настоящему договору, не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости

По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдаются или организовывается выдача в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.24. Принимать участие в приемке и осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на МКД, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию

3.1.25. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.26. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовывать, в соответствии с договором между Управляющей компанией и МФЦ г. Москвы, проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей документов, подтверждающих правильность начисления платы.

Самостоятельно, не реже 1 раза в год, проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляет Собственник (наниматель, арендатор), при этом если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении, то проверка может осуществляться не чаще 1 раза в 6 месяцев).

В случае непредставления Собственником (нанимателем, арендатором) управляющей организации показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета более 6 месяцев подряд проводить вышеназванную проверку показаний приборов учета и снять с них показания не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока.

3.1.27. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собственников, а в случае проведения собрания в заочной форме – в письменном виде Совету дома и каждому Собственнику, а так же размещается на доске объявлений в подъездах. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту

общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.28. В течение срока действия настоящего Договора размещать на официальном сайте в сети Интернет, предназначенном для этих целей, а также на сайте управляющей организации и на информационных стендах (досках объявлений), расположенных во всех подъездах МКД, а также в помещении Управляющей организации в доступном месте информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы и настоящим Договором.

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

3.1.30. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.31. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на цели, определенные решением Собственников.

3.1.32. По решению Собственника принять участие в реализуемой Правительством Москвы программе льготного страхования жилых помещений, заключив со страховой организацией, отобранной на конкурсной основе Правительством Москвы, соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику (нанимателю) жилого помещения в установленном порядке на добровольной основе вносить страховые платежи за свое жилое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией. Участвовать при наступлении страхового случая в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению застрахованного имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая.

3.1.33. Передать техническую документацию на МКД, иные документы, связанные с управлением МКД организации, выбранной собственниками помещений в МКД для управления этим домом, органу управления товарищества либо в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, по акту приема-передачи не позднее 30 дней до прекращения договора управления МКД.

3.1.34. В случае отсутствия одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на МКД, иных документов, связанных с управлением МКД, указанных в п. 3.1.13 настоящего договора, которые были переданы ей в установленном порядке, в течение 3 месяцев со дня получения уведомления о расторжении договора управления МКД, принять меры к восстановлению таких документов и передать их по отдельному акту приема-передачи лицам, указанным в п. 3.1.33 настоящего Договора.

3.1.35. Согласно договора, заключенного управляющей компанией с МФЦ г.Москвы, МФЦ района Марьино обязано произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам выверки произвести в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

3.1.36. Предоставить собственникам гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в виде копий соответствующих документов. В качестве гарантии обеспечения выступает безотзывная банковская гарантия

В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям устранение указанных обстоятельств либо компенсация их последствий производится за счет обеспечения. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

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

3.1.38. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.39. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. Для этого направлять часть финансовых средств, предусмотренных на текущий ремонт и содержание общего имущества, на проведение энергосберегающих мероприятий в доме.

3.1.40. Обеспечить возможность контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.41. Ежегодно докладывать органу местного самоуправления муниципального округа города Москвы о работе по содержанию и ремонту МКД в рамках выполнения Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.42. Осуществлять работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД в соответствии с Регламентом на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, утвержденным Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы.

3.1.43. Оказывать содействие Совету дома в созыве и проведении общих собраний Собственников.

3.1.44. Требовать заключения договоров страхования гражданской ответственности подрядных организаций, привлекаемых к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

3.1.45. Размещать проект сметы доходов и расходов по МКД (сметы планово-нормативного расхода) на текущий календарный год в открытом доступе на сайте Управляющей организации не позднее 1-го марта текущего года, а также до указанной даты направлять её Совету дома для рассмотрения на общем собрании собственников. Данная смета считается действующей с 1 апреля текущего года, если иное не принято общим собранием собственников.

3.1.46. Управляющая компания берет на себя обязательства по выполнению косметического ремонта первых этажей МКД в срок до 10 октября 2015г. В косметический ремонт будут включены работы по укладке стеновой и противоскользящей половой плитке, улучшенной покраске стен и потолков, замене дверей второй линии, установке светодиодных светильников улучшенной модификации, установке новых перил, установке новых конвекторов на первых этажах, установке новых досок объявлений. При этом Управляющая организация обязуется расходы по приобретению стеновой и половой плитке произвести за счет средств Управляющей компании.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям в части выполнения работ и оказания услуг в соответствии с приложениями 3 и 4 к настоящему Договору.

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

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

3.2.4. Взыскивать в порядке, установленном действующим законодательством, с виновных сумму неплательщиков и неустоек (пени, штрафов) в случае несвоевременной и (или) неполной оплаты услуг по настоящему Договору, нанесенного действиями Собственника ущерба.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями пп. 4.2. Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

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

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

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

доставки платежных документов потребителям;

начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителю, заключив соответствующий договор на организацию начисления и сбора платежей с МФЦ г. Москвы.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение № 6), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. 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 (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

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

3.2.10. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и/или неполной оплатой.

3.2.11. По вопросам, связанным с управлением МКД, представлять перед третьими лицами интересы Собственников в судебных и иных инстанциях.

3.2.12. При необходимости, вносить изменения в план ремонтов по согласованию с Советом МКД или представителем Собственников, уполномоченным общим собранием Собственников. А в случае не избрания таковой информацию о произведенных изменениях включать в отчет перед Собственниками и размещать на сайте Управляющей организации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц,

которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника (нанимателя, арендатора), дополнительные секции приборов отопления;
- в) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не демонтировать или не отключать самовольно обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД, самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД;
- е) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- ж) не нарушать самовольно пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не демонтировать приборы учета и не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- з) не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и не совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- и) без санкции не подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.
- к) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, вентиляционной системы; не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- л) 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;
- м) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;
- н) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- о) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- п) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);
- р) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации:

в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие

произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя или арендатора (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, 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 режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений);

3.3.5. Обеспечивать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в порядке установленном настоящим Договором доступ представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении но не чаще 1 раза в 3 месяца, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения Управляющей организацией полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо выполнения их с ненадлежащим качеством.

3.4.4. 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 и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.27, а также предложений по п. 3.1.39 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.28 настоящего Договора

о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.8 Не позднее 20-го числа текущего месяца передавать показания индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, исполнителю или уполномоченному им лицу:

3.4.9. Определить уполномоченного представителя для оперативного решения вопросов, связанных с управлением МКД и обеспечить представительство Собственников на совещаниях, организуемых Управляющей организацией по вопросам управления домом.

3.4.10. Требовать от представителя Исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящих Правилах и договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и текущий ремонт общего имущества (в т.ч. услуги управления), предоставляемые коммунальные и иные услуги. Размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

4.2. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества МКД определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв.м. такой площади в месяц.

Размер платы за помещение для Собственника устанавливается по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Правительством Москвы на очередной календарный год.

В случае изменения Правительством Москвы цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на очередной год соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в МКД Собственниками (нанимателями, арендаторами), рассчитывается в соответствии с объемами потребления таких услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

Размер платы за коммунальные услуги ГВС, ХВС, водоотведения и электроснабжению, потребляемые в жилых и нежилых помещениях, оборудованных ИПУ при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг.

При отсутствии ИПУ:

- для жилых помещений – по ГВС, ХВС и водоотведению исходя из нормативов потребления с учетом фактически проживающих в помещении
- для нежилых помещений – для ГВС, ХВС, электроснабжения – расчетным способом, аналогичным тому, который определен в договоре ГВС, ХВС, электроснабжения между Управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией в целях расчета объема потребления в нежилых помещениях, не оборудованных ИПУ, а при отсутствии такого условия – расчетным способом, установленным в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Размер платы за услугу отопления рассчитывается для жилых и нежилых помещений исходя из среднемесячного объема потребления, с учетом общей площади жилых и нежилых помещений.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. В выставленном платежном документе ЕПД, который формируется в МФЦ г. Москвы, указываются реквизиты, установленные законодательством РФ..

4.7. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.8. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном документе.

4.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

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

В случае фактического проживания в помещениях Собственника, не оборудованных квартирными приборами учета, лиц без регистрации, расчеты за потребленные коммунальные услуги осуществляются исходя из количества фактически проживающих лиц. Основанием для данных расчетов является заявление Собственника, либо заявление фактически проживающих в его помещениях лиц, либо Акт комиссионного обследования, составленный представителями Управляющей организации, обслуживающей организации и подтвержденный соседями, о фактическом количестве лиц, проживающих в данных помещениях.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.12. 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.

4.13. 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 гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением № 5 к настоящему Договору.

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

4.15. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав в МФЦ района Марьино платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

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.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в МКД Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение № 6).

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

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение 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 одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

5.5. Управляющая организация несет административную ответственность, согласно КоАП РФ в случае:

а) нарушения Управляющей организацией срока рассмотрения предложений, заявлений и жалоб Собственника

б) отсутствия связи с диспетчерской службой за каждый случай нарушения при доказанной вине Управляющей организации

в) за ущерб, причиненный имуществу в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями, Советом многоквартирного дома путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 3 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в орган, осуществляющий государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда (Мосжилинспекция), иные контролирующие органы, обеспечивающие содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с установленными требованиями (ОАТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

- путем обращения на городские информационные порталы с заявлением о невыполнении управляющей организацией своих обязательств, предусмотренных настоящим договором управления многоквартирным домом, на основании которого деятельность Управляющей организации в пятидневный срок подлежит проверке уполномоченными органами;

- обращения к органу местного самоуправления муниципального округа города Москвы с информацией о фактах невыполнения управляющей организацией условий Договора;

- заслушивание ежегодного доклада руководителя управляющей организации о работе по содержанию многоквартирного дома органу местного самоуправления муниципального округа города Москвы.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию Собственника либо Управляющей организации, а также по требованию председателя либо уполномоченного члена Совета многоквартирного дома составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в МКД;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Собственнику либо к Управляющей организации мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

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

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора); описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает (природные катаклизмы);

- собственники приняли иные условия Договора управления МКД при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору (более 3 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 Договора).

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне

письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пункта 7.1.1 настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти, ГКУ ИС района и административного округа о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в МКД.

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 прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

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

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 месту нахождения МКД по заявлению одной из Сторон.

8.2. 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.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 2 года и вступает в действие с "01" февраля 2015 г.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 18 страницах и содержит 7 приложений.

Приложения №1 и №2 оформляются в 2-х экземплярах, один из которых хранится в Управляющей компании, второй — в месте хранения документов Совета дома. По требованию Собственника ему может быть предоставлена копия этих Приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества МКД по адресу 109369 г. Москва ул. Перерва д.40
2. Перечень технической документации на МКД и иных, связанных с управлением МКД документов
3. Перечень работ по техническому содержанию жилого дома
4. Перечень работ по санитарному содержанию жилого дома

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

6. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

7. Сведения об установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в помещениях в многоквартирном доме (заполняется собственником).

Реквизиты сторон

Собственник

(представитель собственника):

Косеев Н. И.

(наименование Собственника
при необходимости)

ИИ

(подпись)

(фамилия, инициалы)

Паспортные данные (для Собственников
граждан):

печать Собственника (для организаций)

М. П.

Управляющая компания

ООО «Квадр-М»

109652 г. Москва, Люблинская ул., д. 179/1

р/с 40702810738250122133

к/с 30101810400000000225

в Московском банке Сбербанка России

ОАО, г. Москвы

БИК 044525225

ИНН 7723927865

КПП 772301001

т/факс (495) 347-99-62

Генеральный директор ООО «Квадр-М»



Н.А.Шацкая

Описание общего имущества многоквартирного дома

по адресу: г.Москва, ул.Перерва, дом 40

Наименование

элемента общего
имущества

Параметры

Характеристика

I. Помещения общего пользования

Помещения общего
пользованияКоличество - 329 шт.
Площадь пола - 6218,6
кв.м
Материал пола -
Ж.бетон, плитка,
линолеумКоличество помещений
требующих текущего
ремонта - _____ шт.
в том числе:
пола - _____ шт.
площадь пола требующая
ремонта - _____ кв.мМежквартирные
лестничные
площадкиКоличество - 85 шт.
Площадь пола - 1083.7
кв.м
Материал пола -
Ж.бетон, линолеумКоличество лестничных
площадок требующих
текущего ремонта -
_____ шт.
в том числе:
пола - _____ шт.
(площадь пола
требующая ремонта -
_____ кв.м)

Лестницы

Количество лестничных
маршей - 95 шт.
Материал лестничных
маршей - ж.бетон
Материал ограждения -
Метал
Материал балясин -
Пластик
Площадь - 1051,0 кв.мКоличество лестниц,
требующих ремонта -
_____ шт.
В том числе:
лестничных маршей -
_____ шт.
ограждений - _____ шт.
балясин - шт.Лифтовые и иные
шахтыКоличество:
- лифтовых шахт - 10
шт.Количество лифтовых
шахт, требующих
ремонта - _____ шт.

	- иные шахты - - шт. _____ (указать название шахт)	Количество иных шахт, требующих ремонта - _____ шт.
Коридоры	Количество - 98 шт. Площадь пола - 1131,4 кв.м Материал пола - бетон	Количество коридоров, требующих ремонта - _____ шт. в том числе пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта - _____ кв.м)
Вестибюль, тамбур крыльцо	Количество - 20 шт. Площадь пола - 202,36 кв.м Материал пола - плитка, жб	
Мусорокамеры	Количество - 5 шт. Площадь пола - 37,5 кв.м Материал пола - плитка, ж/бетон	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Электрошитовая, трансформаторная	Количество - 2 шт. Площадь пола - 61 кв.м	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Машинное отделение	Количество - 5 шт. Площадь пола - 100,7 кв.м	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки (тех. этаж)	Количество - 5 шт. Площадь пола -1291,2 кв.м	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество - 2 шт. Площадь пола -1235,8 кв.м сход в подвал - 2 шт площадь пола - 8,6 кв.м	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное).

коммуникаций
проходящих через
подвал:

1. ГВС
2. ХВС
3. ЦО

4. Канализация

Перечень установ-
ленного инженерного
оборудования:

1. ГВС;
2. ХВС;
3. ЦО.
4. транзит

Требования пожарной
безопасности -
_____ (указать
соблюдаются или не
соблюдаются, если
не соблюдаются - дать
краткую характеристику
нарушений).

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

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

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

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

II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома

Фундаменты

Вид фундамента -

Свайный ж.б.

Количество продухов -
68 шт.

Состояние _____

(указать удовлетворительное
или неудовлетворительное,
если неудовлетворительное -
указать дефекты).

Количество продухов, тре-
бующих ремонта - _____ шт.

Стены и перего-
родки внутри
подъездов

Количество подъездов -
5 шт.

Площадь стен в
подъездах 11360 кв. м

Материал отделки:

Окраска шпатлевкой.

Площадь потолков
5601 кв.м

Материал отделки

Потолков: Побелка

Количество подъездов,
нуждающихся в ремонте
- _____ шт.

Площадь стен, нуждаю-
щихся в ремонте - _____
кв.м

Площадь потолков, нуж-
дающихся в ремонте -

_____ кв.м

Стены и перегородки внутри помещений общего пользования

Площадь стен 12780 м.кв
Материал стены и перегородок ПАНЕЛИ Ж.Б.
Материал отделки стен ПАНЕЛИ Ж.Б.
Площадь потолков 5700 кв.м
Материал отделки Потолков ПОВЕЛКА, вод.эмульсия

Площадь стен, нуждающихся в ремонте - _____ кв.м
Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - _____ кв.м

Наружные стены и перегородки

Материал - глазурованная керам. плитка
площадь - 18224,0 кв. м
Длина межпанельных швов - 10946 м/п.

Состояние - _____
(указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты):
Площадь стен, требующих утепления - _____ кв.м
Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - _____ м.

Перекрытия

Количество этажей - 17

Материал - ж.бетон.
Площадь - 5600 кв.м

Площадь перекрытия, требующая ремонта - _____ кв.м (указать вид работ).
Площадь перекрытий, требующих утепления _____ кв.м

Крыши

Количество - 1 шт.
Вид кровли плоская (указать плоская, односкатная, двускатная, иное).
Материал кровли - Мягкая.
Площадь кровли - 1967 кв.м
Протяженность свесов - -- м
Площадь свесов - ____ 0 ____ кв. м
Протяженность ограждений 168 м

Характеристика состояния - _____
(указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты):
площадь крыши, требующей капитального ремонта - _____ кв.м
площадь крыши, требующей текущего ремонта - _____ кв.м

Двери

Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - 303 шт.,

Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих

из них:	ремонта - _____ шт.,
деревянных - 132 шт.	из них
металлических - 171 шт.	деревянных - _____ шт.
	металлических _____ шт.

Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - 221 шт., из них деревянных - 201 шт	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, тре- бующих ремонта - _____ из них деревянных - _____
шт.,		
шт.		

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

Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 10 шт. В том числе: грузовых - 5 шт., пассажирских 5 шт	Количество лифтов, требующих: замены - _____ шт. капитального ремонта - _____
_____ шт.		
	Площадь кабин - 183,92 кв.м, в т.ч. площадь пола 15 кв.м	текущего ремонта - _____ шт.

Мусоропровод	Количество - 5 шт. Длина ствола - 243 м Количество загрузочных устройств - 80шт.	Состояние ствола _____ (удовлетворительное, или неудовлетвори- тельное, если неудов- летворительное - указать дефекты) Количество загрузоч- ных устройств, требу- ющих капитального ремонта - _____ шт.
--------------	---	---

Вентиляция	Количество венти- ляционных каналов 656 шт. Материал вентиля- ционных каналов - ГИПС Протяженность вен- тиляционных каналов 1944 м Количество вентиля- ционных коробов 328 шт.
------------	--

Количество вентиля- ционных каналов, требующих ремонта - _____ шт.

Дымовые
трубы/вентиля-
ционные трубы

Количество вен-
тиляционных труб -
_____ шт.

Материал -

_____;

Количество дымовых
труб - _____ шт.

Материал -

Состояние вентиля-
ционных труб

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

Состояние дымовых

труб _____

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

Водосточные
желоба/водо-
сточные трубы

Количество желобов -
5 шт.

Количество водо-
сточных труб -
5 шт.

Тип водосточных
желобов и водо-
сточных труб -
внутренний
(наружные или
внутренние)

Протяженность
водосточных труб -
268 м

Протяженность водо-
сточных желобов - 25 м

Количество водо-
сточных желобов,
требующих:

замены - _____ шт.

ремонта - _____ шт.

Количество водо-
сточных труб,
требующих:

замены - _____ шт.

ремонта - _____ шт.

Электрические
водно-распреде-
лительные уст-
ройства

Количество - 2 шт.

Состояние _____

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

Светильники

Количество - 685 шт.

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

Количество светиль-

Системы
дымоудаления

Количество - 5 шт.

ников, требующих
ремонта - _____ шт.

Состояние _____

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

Магистраль с
распреедели-
тельным щитком

Количество -167 шт.
Длина магистрали 460 м.

Длина магистрали,
требующая замены -
_____ м

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

Сети электро-
снабжения

Длина - 10716м.

Длина сетей, требую-
щая замены - _____ м

Котлы отопи-
тельные

Количество - _____ шт. Состояние _____

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

Сети тепло-
снабжения

4568 м

Диаметр, материал
труб и протяжен-
ность в одностру-
бном исчислении:
1. 25 мм. 163м
2. 20 мм 1812м
2. 15 мм.1946м
3. 50мм. 180 м
4.150мм. 146 м
5. 32мм 125м
6. 100мм 196м

Диаметр, материал и
протяженность труб
требующих замены:

1. _____ мм.
_____ м.

2. _____ мм.
_____ м.

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

Задвижки, вентили, Количество:
краны на системах задвижек - 44 шт.
теплоснабжения кранов - 252 шт.

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

Войлерные, (теплообменники)	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетвори- тельное, если неудов- летворительное - указать дефекты)
--------------------------------	------------------------	--

Элеваторные узлы	Количество - 5 шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетвори- тельное, если неудов- летворительное - указать дефекты)
------------------	--------------------	--

Радиаторы	Материал и количество	- Требуется замены
	1. 1158 шт.	(материал и коли-
	2. _____ шт.	чество):
		1. _____ шт.
		2. _____ шт.

Полотенцесушители	Материал и количество -	Требуется замены
	1. 328 шт.	(материал и коли-
	2. _____ шт.	чество):
		1. _____ шт.
		2. _____ шт.

Системы очистки воды	Количество - _____ шт.	Состояние _____
	Марка _____	_____
		(удовлетворительное, или неудовлетвори- тельное, если
неудовлетворительное -		указать дефекты)

Насосы	Количество - _____ шт.	Состояние _____
	Марка насоса:	_____
	1. _____;	(удовлетворительное, или неудовлетвори- тельное, если неудов- летворительное - указать дефекты)
	2. _____.	

Трубопроводы
холодной воды
4644 м

Диаметр, материал
и протяженность:

1. 25мм. 1630м,
2. 15 мм. 375м,
3. 100 мм. 1126м,
4. 50мм. 557м,
5. 32мм. 956 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
3928 м

Диаметр, материал
и протяженность:

1. 25 мм. 1382м
2. 32мм. 956м
3. 100 мм. 658м
4. 15мм. 375 м
5. 50мм. 557 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
905 шт

Количество:

- затвжек - 61 шт.
вентилей - 656 шт.
кранов - 188 шт.

Требует замены
или ремонта:

- затвжек - ____ шт;
вентилей - ____ шт.
кранов - ____ шт.

Коллективные
приборы учета

Перечень установ-
ленных приборов
учета, марка и
номер:

1. ЦО КМ-5-2 №68714;
2. ГВС КМ-5-4 №49748;
3. ХВС №70019246;
4. Электричество - 4 шт
№ 010891061000264;
№ 010891061000274;
№ 010891061000370;
№ 010891061000372

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

1. 28.04.2018;
2. 28.04.2018;
3. 04.03.2020

Сигнализация

Вид сигнализации:

1. _____;
2. _____.

Состояние для каждого
вида сигнализации

(удовлетворительное,
или неудовлетвори-

тельное, если неудов-
летворительное -
указать дефекты)

Трубопроводы
канализации

Диаметр, материал и
протяженность:
1. 110мм ПВХ 2975 м,
2. _____ м,
3. _____

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

Калориферы

Количество - 5 шт.

Состояние _____

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

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

Количество - 2 шт.

Состояние _____

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

Иное оборудование

Указать наименование

Указать состояние _____

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

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

Общая площадь

земельного
участка -
_____ га:

Указать состояние _____

(удовлетворительное,

в том числе площадь
застройки - ____ га;
асфальт - ____ га;
грунт - ____ га;
газон - ____ га.

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

Зеленые насаждения деревья - ____ шт.
кустарники - ____ шт.

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

Элементы
благоустройства

Малые архитектурные
формы ____
(есть/нет), если есть
перечислить ____;
Ограждения ____ м.
Скамейки - ____ шт.
Столы - ____ шт.

Перечислить элементы
благоустройства, нахо-
дящиеся в неудовлетво-
рительном состоянии.
Указать дефекты

Ливневая сеть

Люки - ____ шт.
Приемные колодцы -
____ шт.
Ливневая канализация:
Тип - ____
Материал - ____
Протяженность - ____ м.

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

Иные строения

1. ____;
2. ____;
3. ____.

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

Собственник
по адресу ул.Перерва, д. 40

____/____/____



Генеральный директор
ООО «Квадр-М»

/Шацкая Н.А./

**Перечень технической документации
на многоквартирный дом по адресу:
г. Москва, ул. Перерва, д.40**

№№	Наименование	Количество листов
1	2	3
	Техническая документация	
1	Оригинал экспликации по состоянию на 20.10.2010г.	92 л./184 стр.
2	Оригинал поэтажного плана по состоянию на 18.10.2010г.	19
3	Оригинал Технического паспорта по состоянию на 29.10.2010г.	4
4	Копия акта технического состояния систем ДУ и ППА от декабря 2014г.	4
5	Разрешение на присоединение мощности к сети ОАО «Московская городская электросетевая компания» от 21.12.2005 №418-17-15р/17908 (копия)	1
6	Разрешение на присоединение мощности к сети ОАО «Московская городская электросетевая компания» от 21.12.2005 №418-17-15р/17906 (копия)	1
7	Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений напряжением до 1000В №418-43-98192668 1664 от 14 октября 2005г. Срок действия 10 лет (заменяет Акт от 26.09.2002 № б/н) – (копия)	8
8	Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений напряжением до 1000В от 26.09.2002г. №б/н – (копия)	10
9	Эскиз водомерного узла в водомерном вводе №5925 (копия)	1
10	Направление в Управление «Мосводосбыт» - (копия)	1
11	Акт разграничения эксплуатационной ответственности системы водоснабжения водопроводного ввода №5925.004 (копия)	2
12	Акт разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон №05.412000-ТЭ от 01.08.2006г. – (копия)	2
13	Акт разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон №05.400012-ГВС от 01.08.2006г. – (копия)	2
14	Акт повторного допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии у потребителя – (копия)	2

**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
по адресу:
г. Москва, ул. Перерва, д.40**

№№ п/п	Наименование работ
1	Фундаменты
1.1	Ремонт цоколей
1.2	Ремонт продухов
1.3	Ремонт отмосток
2	Стены и перегородки
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках
2.1.1	Ремонт дверей и окон
2.1.2	Установка запорной арматуры
2.2.	Внешние части многоквартирного дом, включая межпанельные швы
2.2.1	Герметизация м/ш
2.2.2	Ремонт фасада здания
2.3	В подъездах и иных помещения общего пользования, мусорные камеры
2.3.1	Ремонт мусорокамер
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах
3.1.	Ремонт мусоростволов
3.2	Ремонт и замена 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

Генеральный директор
ООО «Квадр-М»



Шапкая Н.А.

Собственник

Н.А. Шапкая / *Косагур Н.В.*

Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: ул. Перерва, д.40

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1.	Удаление мусора из мусороприемной камеры (контейнер); Дезинфекция мусороприемной камеры; Уборка мусороприемной камеры с помощью шланга.	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 и колонок, 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 (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежачка 1 раз в год. Проверка исправности канализационных вытяжек 1 проверка в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 1 проверка в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в год.
16	Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости
17	Проверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов требующих проведения проверки ВИС-ТТС 401-0-53 2 шт.

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-96-01/3; ЖНМ-96-01/2)	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	Дератизация	По факту
25	Дезинсекция	1 раз в месяц

Перечень
элементов жилого дома, подлежащих текущему ремонту
по адресу: ул. Перерва, д.40

№ 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

Генеральный директор
ООО «Квадр-М»

Шацкая Н.А.

Собственник

Подпись / *Подпись*

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

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

Наименование предоставляемой услуги	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: - 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, - 4 часа одновременно (в т.ч. при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы.
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний прибора)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора: - в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); - у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: - при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; - при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
II. Горячее водоснабжение		
2.1. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: - 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, - 4 часа одновременно, - при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы.
2.2. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора: - в ночное время (с 0.00 до 05.00 часов) - не более чем на 5 °С; - в дневное время (с 05.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С	- за каждые 3 °С снижения температуры горячей воды выше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1 процента за каждый час отступления от допустимых отклонений - при снижении температуры горячей воды ниже 40 °С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

2.4 Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора – от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) подачи горячей воды: - при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы снижается на 0,1 процента; - при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится
III. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: - не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, - 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15 процента
IV. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: - 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; - 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15 процента
4.2. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленным стандартам (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15 процента
V. Отопление		
5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: -- не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; - не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры; - не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; - не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер платы снижается на 0,15 процента размера платы
5.2. Обеспечение нормативной температуры воздуха: - в жилых помещениях не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	- допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; - допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; - снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15 процента - на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы по нормативу
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: - с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); - с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); - с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

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

СХЕМА
РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА

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

заполняется собственником

**Сведения
об установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в
помещениях в многоквартирном доме, расположенном по адресу:**

(адрес многоквартирного дома)

№ помещения по БТИ (квартиры, комнаты в квартире)	кол-во собствен-в в помещении	Наименование учитываемого коммунального ресурса	Место установки прибора учета (название помещения)	Тип прибора учета (указывается какой индивидуальный, общий (квартирный), комнатный, а также тахометрический, ультразвуковой, вихревой и т.д.)	Модель (марка)	Дата				Срок проведения очередной поверки
						установки	введения в эксплуатацию	опломбирования заводом изготовителем	опломбирования организацией осуществляющей последнюю поверку	
		XBC								
		ГВС								
		Отопление								
		Электроснабжение								

Управляющая компания ООО "Квадр-М"

/Шацкая Н.А./



Собственник

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1 К ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ОТ 01.02.2015**

г. Москва

01 февраля 2017 г.

ООО «Квадр-М», именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в лице генерального директора Шапкой Натальи Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и, **Косячук Нина Ивановна**, являющаяся собственником квартиры № 56, именуемая в дальнейшем **Собственник**, с другой стороны, именуемые далее **Стороны**, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – **Соглашение**) к Договору управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Перерва, дом № 40 (далее **Многоквартирный дом**) о нижеследующем:

1. На основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 2/16-2 от 28.12.2016 внести в Договор с 01.02.2017 г. следующие изменения и дополнения:

1.1. Раздел 9 Срок действия Договора читать в следующей редакции:

9.1 Договор считается действительным с момента его подписания и действует до 01 марта 2018 года.

2. Все остальные условия Договора остаются без изменения и сохраняют свою юридическую силу в части, не противоречащей настоящему Соглашению.

3. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью Договора.

4. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания и действует до окончания срока действия Договора.

5. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник	ООО «Квадр-М»
109369, г. Москва, ул. Перерва, д.40, кв. 56	109652 г. Москва, ул. Люблинская, д. 179/1 р/с 40702810738250122133 к/с 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225
Тел. 8-926-549-25-14	ИНН 7723927865 КПП 772301001 т/факс 8-495-347-99-62, 8-495-347-97-97

**Собственник кв. 56
по адресу ул. Перерва, д. 40**

Н.И.Косячук

**Генеральный директор
ООО «Квадр-М»**



Н.А.Шацкая

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2 К ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ОТ 01.02.2015**

г. Москва

01 марта 2018 г.

ООО «Квадр-М», именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в лице генерального директора Шацкой Натальи Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и, **Косячук Нина Ивановна**, являющаяся собственником квартиры № 56, именуемая в дальнейшем **Собственник**, с другой стороны, именуемые далее **Стороны**, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – **Соглашение**) к Договору управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Перерва, дом № 40 (далее **Многоквартирный дом**) о нижеследующем:

1. На основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 1/18 от 15.03.2018 внести в Договор с 01.03.2018 г. следующие изменения и дополнения:

1.1. Раздел 9 Срок действия Договора читать в следующей редакции:

9.1 Договор считается действительным с момента его подписания и действует до 01 марта 2021 года. В случае отсутствия заявления одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

2. Все остальные условия Договора остаются без изменения и сохраняют свою юридическую силу в части, не противоречащей настоящему Соглашению.

3. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью Договора.

4. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания и действует до окончания срока действия Договора.

5. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник	ООО «Квадр-М»
109369, г. Москва, ул. Перерва, д.40, кв. 56	109652 г. Москва, ул. Люблинская, д. 179/1 р/с 40702810738250122133 к/с 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ИНН 7723927865 КПП 772301001 т/факс 8-495-347-99-62, 8-495-347-97-97
Тел. 8-926-549-25-14	

**Собственник кв. 56
по адресу ул. Перерва, д. 40**



Н.И.Косячук

**Генеральный директор
ООО «Квадр-М»**



Н.А.Шацкая