**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ**

**МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № \_\_\_**

г. Москва \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г.

 **ООО** «Квадр-М», именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в лице генерального директора Шацкой Натальи Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем **ТСЖ**, в лице Председателя правления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее **Стороны**, заключили настоящий Договор управления (далее – **Договор**) многоквартирным домом по адресу: **г. Москва, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (**далее **Многоквартирный дом)** о нижеследующем.

**1. Общие положения и термины**

* 1. *Управляющая организация –* юридическое лицо, уполномоченное общим собранием членов ТСЖ на выполнение функций по управлению Многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг Собственникам помещений Многоквартирного дома. В своей деятельности Управляющая организация руководствуется Уставом.
	2. *Товарищество собственников жилья* (*(ТСЖ*)– объединение собственников помещений в Многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в Многоквартирном доме, обеспечении эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Многоквартирном доме. В своей деятельности ТСЖ руководствуется Уставом, принятом на общем собрании членов ТСЖ.
	3. *Собственник* – физическое или юридическое лицо, владеющее помещением на праве собственности, договоров найма, договоров аренды и т д., находящимся в Многоквартирном доме.
	4. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания членов правления \_\_\_\_\_\_\_\_\_ в Многоквартирном доме, указанного в протоколе от \_\_\_\_\_\_\_\_\_. №\_\_\_\_\_\_\_\_.
	5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.
	6. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Уставами \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Правилами содержания имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.
1. **Предмет Договора**

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

2.2. Управляющая организация по заданию ТСЖ и в соответствии с приложениями к настоящему Договору (п.3.1.2), обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услугиСобственнику и другим законным пользователям помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома (пп.3.1.23; 4.17) регулируются отдельным договором.

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

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- адрес Многоквартирного дома –

- номер технического паспорта БТИ –

- серия, тип постройки –

- год постройки –

- этажность –

- количество квартир –

- общая площадь дома –

- общая площадь жилых помещений –

- общая площадь нежилых помещений –

- год последнего комплексного капитального ремонта –

- правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу –

- правовой акт о признании дома ветхим –

- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома –

**3. Права и обязанности Сторон**

 **3.1. Управляющая организация обязана**:

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

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 2 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

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

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление.

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

3.1.4. Предоставлять иные услуги (видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, работу консьержей и т.п.), предусмотренные решением общего собрания членов ТСЖ в Многоквартирном доме.

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

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

3.1.7. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников в Многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью; принимать меры по предотвращению или прекращению действий третьих лиц, затрудняющих или препятствующих реализации указанных прав Собственников.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за коммунальные и другие услуги через Единый информационный расчетный центр ГУ «Инженерная служба района \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_». По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.9. Требовать, в соответствии с п. 4 ст.155 Раздела VII ЖК РФ, от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке. Требовать платы от Собственника в случае непоступления платы от его нанимателей и арендаторов в соответствии с п.3.1.6 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.3.2.3 Договора.

3.1.10. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном законодательством Москвы.

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

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

3.1.13. Вести и хранить рабочую документацию (базы данных) полученную от правления ТСЖ (или Управляющей компании) в соответствии с перечнем, содержащимся в акте передачи, вносить в документацию изменения, отражающие состояние дома. По требованию членов ТСЖ и Собственников знакомить с содержанием указанных документов.

3.1.14. Рассматривать заявления и предложения членов ТСЖ и Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В срок до одного месяца со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу согласно Закону города Москвы № 25 от 18.06.97 г.

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

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

3.1.17. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ - по текущему и капитальному ремонту общего имущества (по текущему ремонту 1 год, по капитальному ремонту 10лет) за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация приняла письменную заявку на их устранение.

3.1.18. Информировать в письменной форме членов ТСЖ и Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов, согласно принятого постановления Правительства г. Москвы и РФ.

3.1.19. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника обеспечить выставление при помощи ЕИРЦ ГУ «Инженерная служба района \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» платежных документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.20. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

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

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

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

3.1.24. Направить членам ТСЖ и Собственнику предложения о необходимости проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме. При организации ремонта руководствоваться «Положением по организации капитального ремонта жилых зданий в г. Москве», утвержденным распоряжением Премьера Правительства Москвы от 12 марта 1996 г. № 223-РП.

3.1.25. Предоставлять членам ТСЖ и Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении договора на срок один год – не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании членов ТСЖ, а в случае проведения собрания в заочной форме – в письменном виде ТСЖ и каждому Собственнику, а также размещается на доске объявления в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания членов ТСЖ. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб Собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки. Ежемесячно производить отчет о проделанной работе.

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

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

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

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

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

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

3.1.32. По решению Собственника принять участие в программе льготного страхования жилых помещений Собственника, заключив с определенной Правительством Москвы страховой организацией соответствующей агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией.

3.1.33. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения срока действия Договора или расторжения вновь выбранной управляющей организации или ТСЖ.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенными Собственниками в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.34. Управляющая компания берет на себя обязательства по выполнению косметического ремонта первых этажей за счет собственных средств. Работы будут выполнены в срок до \_\_\_\_\_\_\_.

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

3.1.36. В качестве способа обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации выступает страхование гражданской ответственности Управляющей организации; банковская гарантия. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу Собственников Многоквартирного дома, гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения общее имущество Многоквартирного дома подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.1.37. Оказать содействие уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета.

3.1.38. Оказывать содействие Правлению ТСЖ созывать и проводить общие собрания членов ТСЖ и собственников многоквартирного дома.

3.1.39. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгирования) предложения к общему собранию членов ТСЖ по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год. При утверждении решением собрания нового размера платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, в случае необходимости направить ТСЖ и Собственнику дополнительное соглашение с обновленными приложениями к настоящему Договору для подписания.

**3.2. Управляющая организация вправе**:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору (за исключением обязанностей, вытекающих из п.п. 3.1.32, 3.1.36, 3.1.37).

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

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

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

3.2.5. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, осуществляющих работу по эксплуатации жилого дома.

**3.3. ТСЖ обязуется:**

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

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

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

3.3.4. Вести список членов ТСЖ.

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

**3.4. Собственник обязан:**

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

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

3.4.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

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

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования; ремонтные работы, связанные с повышенным шумом, не производить в выходные и праздничные дни, согласно главы 4 Жилищного кодекса РФ.

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

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

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

- о заключенных договорах аренды, в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на арендатора с указанием Ф.И.О. физического лица или наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды; о смене арендатора;

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

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

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

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

3.4.9. Предоставлять документ о временном отсутствии Собственника и совместно с ним проживающих граждан, подтверждающий факт отсутствия, в соответствии с п.1.5. распоряжения Премьера правительства Москвы от 25.12.95 г. №1260-РП, непосредственно после возвращения (т.е. в реальные сроки – 1 месяц).

**3.5. ТСЖ и Собственник имеют право:**

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

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

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

3.4.4. Требовать 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 гражданам, 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 3.1.25 настоящего Договора.

**4. Цена Договора и порядок расчетов**

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

4.2. Цена Договора определяется:

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

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

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

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и по тарифам, утверждаемым органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.

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

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

4.7. Сумма начисленных в соответствии с п.5.4 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.8. Собственники вносят плату за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном документе ЕИРЦ.

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

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

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

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

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

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

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

4.16. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору на основании решения общего собрания членов ТСЖ о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством, пункт 3.1.24 настоящего договора.

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

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

**5.Ответственность Сторон**

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

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

5.3. Управляющая организация несет административную ответственность, согласно административного кодекса РФ в случае:

а) нарушения Управляющей организацией срока выдачи Собственнику или иным лицам, законно пользующимся помещениями в Многоквартирном доме, платежных документов, справок установленного образца по письменному заявлению, срока рассмотрения предложений, заявлений и жалоб Собственника.

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

в) Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.4. Члены ТСЖ и собственники несут ответственность:

а) В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.5. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленным частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

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

**6. Осуществление контроля над выполнением Управляющей организацией**

**ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта**

**нарушения условий настоящего Договора.**

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

- участия в осмотрах общего имущества, а также в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приёмке всех видов работ, в том числе в подготовке дома к сезонной эксплуатации;

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

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

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

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

6.2. В случаях:

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

- неправомерных действий Собственника

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

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

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

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

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

**7. Порядок изменения и расторжения Договора**

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

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

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

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

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

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации или ТСЖ.

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

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях или иных по п.10.1. Договора.

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

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

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

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

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

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

**8. Особые условия**

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

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

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

**9. Форс-мажор**

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

9.2. 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.

**10.Срок действия Договора**

10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 13 страницах и содержит 7 приложений на 23 страницах:**

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома.
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом.
3. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, осуществляемых Управляющей компанией.
4. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
5. Акт приема-передачи документации Управляющей компании
6. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги.
7. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ТСЖ \_\_\_\_\_\_\_** | **ООО «Квадр-М»** |
|  | 109652 г. Москва, Люблинская ул., д. 179/1р/с 40702810738250122133к/с 30101810400000000225в Московском банке Сбербанка России ОАО, г. МосквыБИК 044525225ИНН 7723927865КПП 772301001т/факс 8-495-347-99-62 |

**Председатель правления Генеральный директор**

 **ООО «Квадр-М»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.А.Шацкая**

Приложение 1

к Примерному договору управления

 многоквартирным домом

**Cостав**

**и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(адрес многоквартирного дома)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование элемента общего имущества | Параметры | Характеристика |
| I. Помещения общего пользования |
| **Помещения общего пользования** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.****Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м****Материал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Количество помещений требующих текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт.****в том числе:****пола - \_\_\_\_ шт. (площадь пола требующая ремонта – \_\_\_\_\_кв.м )** |
| **Межквартирные лестничные площадки** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.****Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м****Материал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт.****в том числе пола - \_\_\_\_ шт. (площадь пола требующая ремонта – \_\_\_\_\_кв.м )** |
| **Лестницы** | **Количество лестничных маршей – \_\_\_\_\_ шт.****Материал лестничных маршей - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****Материал ограждения - \_\_\_\_\_****Материал балясин - \_\_\_\_\_\_\_****Площадь – \_\_\_\_ кв.м** | **Количество лестниц, требующих ремонта - \_\_\_\_\_ шт.****В том числе:****лестничных маршей - \_\_\_\_\_ шт.****ограждений - \_\_\_\_\_шт.****балясин – шт.** |
| **Лифтовые и иные шахты** | **Количество:****- лифтовых шахт - \_\_\_\_ шт.****- иные шахты - \_\_\_\_\_ шт. \_\_\_\_\_ (указать название шахт)** | **Количество лифтовых шахт требующих ремонта - \_\_\_\_ шт.****Количество иных шахт требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт.**  |
| **Коридоры** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.****Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м****Материал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Количество коридоров, требующих ремонта - \_\_\_\_\_ шт.****в том числе пола - \_\_\_\_ шт. (площадь пола требующая ремонта – \_\_\_\_кв.м )** |
| **Технические этажи** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.****Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м****Материал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Санитарное состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)** |
| **Чердаки** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.****Площадь пола – \_\_\_\_ 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 – \_\_\_\_\_ шт.****Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м****Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал:****1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;****2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;****3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;****4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.****Перечень установленного инженерного оборудования:****1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;****2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;****3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.****4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** | **Санитарное состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное).****Требования пожарной безопасности - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений).****Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:****1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;****2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;****3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;****4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.****Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающееся в ремонте:****1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;****2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;****3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.****4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** |
| II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома |
| **Фундаменты** | **Вид фундамента - \_\_\_\_\_\_\_\_****Количество продухов - \_\_\_шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты).****Количество продухов требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_шт.** |
| **Стены и перегородки внутри подъездов** | **Количество подъездов – шт.****Площадь стен в подъездах \_\_\_\_\_кв. м****Материал отделки: стен \_\_\_\_.****Площадь потолков \_\_\_\_кв. м****Материал отделки потолков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Количество подъездов нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_\_ шт.****Площадь стен нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_ кв.м****Площадь потолков нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_ кв.м** |
| **Стены и перегородки внутри помещений общего пользования** | **Площадь стен \_\_\_\_\_кв. м****Материал стены и перегородок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.****Материал отделки стен \_\_\_\_\_.****Площадь потолков \_\_\_\_кв. м****Материал отделки потолков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Площадь стен нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_ кв.м****Площадь потолков нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_ кв.м** |
| **Наружные стены и перегородки** | **Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.****Площадь - \_\_\_\_\_\_ тыс. кв. м****Длина межпанельных швов - \_\_\_\_ м.** | **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 - \_\_\_\_\_****Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.****Площадь - \_\_\_\_\_\_ тыс. кв. м.** | **Площадь перекрытия требующая ремонта - \_\_\_\_ кв.м (указать вид работ).****Площадь перекрытий требующих утепления - \_\_\_\_\_кв.м** |
| **Крыши** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.****Вид кровли - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное).****Материал кровли - \_\_\_\_\_\_\_.****Площадь кровли – \_\_\_\_ кв.м****Протяженность свесов - \_\_ м****Площадь свесов - \_\_\_\_\_\_кв. м****Протяженность ограждений - \_\_\_\_\_ м** | **Характеристика состояния - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать):****площадь крыши требующей капитального ремонта - \_\_\_\_\_ кв.м****площадь крыши требующей текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м** |
| **Двери** | **Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - \_\_\_\_\_шт.****из них:****деревянных - \_\_\_\_\_\_шт.****металлических \_\_\_\_\_шт.** | **Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_шт.****из них** **деревянных - \_\_\_\_\_\_ шт.****металлических \_\_\_\_\_ шт.** |
| **Окна** | **Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - \_\_\_\_\_шт.****из них деревянных - \_\_\_\_\_шт.** | **Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_ шт.****из них** **деревянных - \_\_\_\_\_\_ шт.** |
| III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование |
| **Лифты и лифтовое оборудование** | **Количество - \_\_\_\_\_ шт.****В том числе:****грузовых - \_\_\_\_\_\_шт.****Марки лифтов - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****Грузоподъемность \_\_\_\_\_\_\_ т.****Площадь кабин – \_\_\_\_ кв.м** | **Количество лифтов требующих:****замены - \_\_\_\_ шт.****капитального ремонта - \_\_\_\_ шт.****текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт.** |
| **Мусоропровод** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.****Длина ствола - \_\_\_\_\_м****Количество загрузочных устройств - \_\_\_\_\_\_шт.** | **Состояние ствола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты)****Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - \_\_\_\_ шт.** |
| **Вентиляция** | **Количество вентиляционных каналов - \_\_\_\_\_шт.****Материал вентиляционных каналов - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****Протяженность вентиляционных каналов - \_\_\_\_\_\_ м****Количество вентиляционных коробов - \_\_\_\_\_\_\_\_шт.** | **Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - \_\_\_\_\_ шт.** |
| **Дымовые трубы/вентиля-ционные трубы** | **Количество вентиляционных труб - \_\_\_\_\_шт.****Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;****Количество дымовых труб - \_\_\_\_\_шт.****Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Состояние вентиляционных труб \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).****Состояние дымовых труб \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Водосточные желоба/водосточные трубы** | **Количество желобов – \_\_\_\_\_ шт.****Количество водосточных труб – \_\_\_\_\_ шт.****Тип водосточных желобов и водосточных труб - \_\_\_\_\_\_ (наружные или внутренние)****Протяженность водосточных труб - \_\_\_ м****Протяженность водосточных желобов - \_\_\_ м** | **Количество водосточных желобов требующих:****замены - \_\_\_\_\_ шт.****ремонта - \_\_\_\_\_ шт.****Количество водосточных труб требующих:****замены - \_\_\_\_\_ шт.****ремонта - \_\_\_\_\_ шт.** |
| **Электрические водно-распределительные устройства** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Светильники** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Количество светильников требующих замены - \_\_\_\_ шт..****Количество светильников требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_\_ шт.** |
| **Системы дымоудаления** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Магистраль с распределительным щитком** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.****Длина магистрали – м.** | **Длина магистрали требующая замены - \_\_\_\_ м****Количество распределительных щитков требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_шт. (указать дефекты)** |
| **Сети электроснабжения** | **Длина – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м.** | **Длина сетей, требующая замены - \_\_\_\_м** |
| **Котлы отопительные** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Сети теплоснабжения** | **Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:****1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ м.****2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ м.** | **Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:****1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ м.****2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ м.****Протяженность труб требующих ремонта - \_\_\_\_м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)** |
| **Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения** | **Количество:****задвижек - \_\_\_\_\_\_ шт.****вентилей - \_\_\_\_\_\_ шт.****Кранов - \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Требует замены или ремонта:****задвижек - \_\_\_\_\_\_ шт.****вентилей - \_\_\_\_\_\_ шт.****Кранов - \_\_\_\_\_\_ шт.** |
| **Бойлерные, (теплообменники)** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Элеваторные узлы** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Радиаторы** | **Материал и количество – 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.****2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Требует замены (материал и количество): 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.****2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.**  |
| **Полотенцесушители** | **Материал и количество – 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.****2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Требует замены (материал и количество): 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.****2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_шт.** |
| **Системы очистки воды** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.****Марка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Насосы** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.****Марка насоса:****1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;****2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Трубопроводы холодной воды** | **Диаметр, материал и протяженность:****1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.****2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.****3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.** | **Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:****1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.****2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.****3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.****Протяженность труб требующих окраски - \_\_\_\_м.** |
| **Трубопроводы горячей воды** | **Диаметр, материал и протяженность:****1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.****2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.****3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.** | **Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:** **1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.****2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.****3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.****Протяженность труб требующих окраски - \_\_\_\_м.** |
| **Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения** | **Количество:****задвижек - \_\_\_\_\_\_шт;****вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.****Кранов - \_\_\_\_\_\_шт.** | **Требует замены или ремонта:****задвижек - \_\_\_\_\_\_шт;****вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.****кранов - \_\_\_\_\_\_шт.** |
| **Коллективные приборы учета** | **Перечень установленных приборов учета, марка и номер:****1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;****2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;****3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** | **Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета:****1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;****2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;****3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** |
| **Сигнализация** | **Вид сигнализации:****1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;****2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Состояние для каждого вида сигнализации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Трубопроводы канализации** | **Диаметр, материал и протяженность:****1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.****2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.****3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.** | **Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:** **1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.****2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.****3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.** |
| **Сети газоснабжения** | **Диаметр, материал и протяженность:****1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.****2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.****3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения** | **Количество:****задвижек - \_\_\_\_\_\_шт;****вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.****Кранов - \_\_\_\_\_\_шт.** | **Требует замены или ремонта:****задвижек - \_\_\_\_\_\_шт;****вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.****кранов - \_\_\_\_\_\_шт.** |
| **Калориферы** | **Количество - \_\_\_\_\_\_шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома** | **Количество - \_\_\_\_\_\_шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Иное оборудование** | **Указать наименование** | **Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме[[1]](#footnote-2) |
| **Общая площадь**  | **земельного участка - \_\_\_\_\_\_ га:****в том числе площадь застройки - \_\_\_\_\_\_\_ га.****асфальт - \_\_\_\_\_\_га;****грунт - \_\_\_\_\_\_га;****газон - \_\_\_\_\_\_\_га.** | **Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Зеленые насаждения** | **деревья - \_\_\_\_\_\_\_ шт.****кустарники - \_\_\_\_\_\_шт.** | **Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Элементы благоустройства** | **Малые архитектурные формы \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (есть/нет), если есть перечислить \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;****Ограждения \_\_\_\_\_\_\_\_ м.****Скамейки - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт.****Столы - \_\_\_\_\_\_\_\_шт.** | **Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты** |
| **Ливневая сеть** | **Люки - \_\_\_\_\_\_\_\_ шт.****Приемные колодцы - \_\_\_\_ шт.****Ливневая канализация:****Тип - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****Протяженность - \_\_\_\_\_\_ м.** | **Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Иные строения** | **1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;****2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;****3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** | **Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |

Управляющая организация ТСЖ

ООО «Квадр-М»

Ген. директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Н.А.Шацкая \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

 Приложение 2

к Примерному договору управления

многоквартирным домом

**Перечень**

**технической документации на Многоквартирный дом по адресу:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(адрес многоквартирного дома)

**и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№****п/п** | **Наименование документа** | **Количество листов** | **Примечания** |
| **I. Техническая документация на многоквартирный дом** |
| **1.** | **Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)** |  |  |
| **2.** | **Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**  |  |  |
| **3.** | **Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме**  |  |  |
| **4.** | **Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:** | **4.1. инженерных коммуникаций** |  |  |
| **4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета**  |  |  |
| **4.3. общих (квартирных) приборов учета**  |  | **для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире** |
| **4.4. индивидуальных приборов учета** |  | **для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении** |
| **4.5. механического оборудования** |  |  |
| **4.6. электрического оборудования** |  |  |
| **4.7. санитарно-технического оборудования** |  |  |
| **4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования** |  |  |
| **4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)** |  |  |
| **5.** | **Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г.** |  | **Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей** |
| II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы |
| **6.** | **Кадастровая карта (план) земельного участка[[2]](#footnote-3)** |  |  |
| **7.** | **Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП[[3]](#footnote-4)** |  |  |
| **8.** | **Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома** |  |  |
| **9.** | **Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома** |  |  |
| **10.** | **Акты освидетельствования скрытых работ** |  |  |
| **11.** | **Протокол измерения шума и вибрации** |  |  |
| **12.** | **Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации** |  |  |
| **13.** | **Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями** |  |  |
| **14.** | **Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета** |  |  |
| **15.** | **Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование** |  |  |
| **16.** | **Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию** |  |  |
| **17.** | **Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг** |  | **за год, предшествующий передаче документации** |
| **18.** | **Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг** |  |  |
| **19.** | **Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы:****договора****списки****прочее** |  |  |

**Примечание:** Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Управляющая организация ТСЖ

ООО «Квадр-М»

Ген. директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Н.А.Шацкая \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

Приложение 3

к Примерному договору управления

многоквартирным домом

**Перечень**

**услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(адрес многоквартирного дома)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№№****п/п** | **Наименование работ** | **Периодичность** | **Годовая плата****(руб.)** | **Ст-ть на 1 м2 общ. площади****(руб./м2****в месяц)** | **Отметка о включении в состав работ** |
| **I.Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования** |
|  | Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй  | \_\_\_\_\_ раз(а) в неделю | но не реже предусмотренного нормативами[[4]](#footnote-5)13 по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8  |  |  |  |
|  | Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер | \_\_\_\_\_ раз(а) в неделю |  |  |  |
|  | Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода | \_\_\_\_\_ раз(а) в месяц |  |  |  |
|  | Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования | \_\_\_\_\_ раз(а) в год |  |  |  |
|  | Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер | \_\_\_\_\_ раз(а) в год |  |  |  |
|  | Уборка чердачного и подвального помещения | \_\_\_\_\_ раз(а) в год |  |  |  |
|  | Подготовка зданий к праздникам | \_\_\_\_\_ раз(а) в год |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **II. Уборка земельного участка, входящей в состав общего имущества в многоквартирном доме** |
|  | Подметание земельного участка в летний период | \_\_\_\_\_\_\_ раз в неделю  |  |  |  |
|  | Полив тротуаров | По мере необходимости |  |  |  |
|  | Убора мусора с газона, очистка урн | \_\_\_\_\_\_\_ раз в неделю |  |  |  |
|  | уборка мусора на контейнерных площадках | \_\_\_\_\_\_\_ раз в неделю  |  |  |  |
|  | Полив газонов | По мере необходимости |  |  |  |
|  | Стрижка газона | По мере необходимости |  |  |  |
|  | Подрезка деревьев и кустов | По мере необходимости |  |  |  |
|  | Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства | По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период. |  |  |  |
|  | Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов. | \_\_\_\_\_\_\_ раз в неделю  |  |  |  |
|  | Сдвижка и подметание снега при снегопаде. | По мере необходимости. Начало работ не позднее \_\_\_ часов после начала снегопада. |  |  |  |
|  | Ликвидация скользкости | По мере необходимости |  |  |  |
|  | Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек | По мере необходимости |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора** |
|  | Вывоз твердых бытовых отходов | ежедневно  |  |  |  |
|  | Вывоз крупногабаритного мусора | По мере необходимости |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** |
|  | Укрепление водосточных труб, колен и воронок | \_\_\_\_\_\_\_ раз(а) в год  |  |  |  |
|  | Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток | По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период |  |  |  |
|  | Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования. | По мере необходимости |  |  |  |
|  | 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 осенне-зимний период |  |  |  |
|  | Промывка и опрессовка систем центрального отопления | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт** |
|  | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1) | Прочистка канализационного лежака \_\_\_\_\_\_\_ случаев в год.Проверка исправности канализационных вытяжек \_\_\_\_\_\_\_ проверок в год.Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - \_\_\_\_ проверок в год.Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - \_\_\_\_ раз в год. |  |  |  |
|  | Регулировка и наладка систем отопления | По мере надобности |  |  |  |
|  | Поверка и ремонт коллективных приборов учета | Количество и тип приборов требующих проведения поверки \_\_\_\_\_ шт. |  |  |  |
|  | Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства | Ежедневно круглосуточно |  |  |  |
|  | Обслуживание ламп-сигналов | Ежедневно круглосуточно |  |  |  |
|  | Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности | Ежемесячно |  |  |  |
|  | Проведение электротехнических замеров:- сопротивления;- изоляции;- фазы-нуль | Согласно требованиям технических регламентов |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения** |
|  | Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)  | На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение \_\_\_\_\_\_\_ минут; на системах канализации в течение \_\_\_\_\_\_ минут; на системах энергоснабжения в течение \_\_\_\_\_\_\_ минут после получения заявки диспетчером. |  |  |  |
|  | Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5) | Протечка кровли - \_\_\_\_\_\_\_сутки(ок),нарушение водоотвода - \_\_\_\_\_сутки(ок),замена разбитого стекла -\_\_\_\_\_\_\_ сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - \_\_\_\_\_\_\_ суток, неисправность электрической проводки оборудования - \_\_\_\_\_часов, неисправность лифта - \_\_\_\_\_ часов с момента получения заявки. |  |  |  |
|  |  | **VII. Прочие услуги** |  |  |  |
|  | Дератизация | \_\_\_\_\_\_\_ раза в год  |  |  |  |
|  | Дезинсекция | \_\_\_\_\_\_\_ раза в неделю  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **ИТОГО:** |  |  |  |

Управляющая организация ТСЖ

ООО «Квадр-М»

Ген. директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Н.А.Шацкая \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

Приложение 4

к Примерному договору управления

многоквартирным домом

**Перечень**

**работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(адрес многоквартирного дома)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *№№**п/п* | *Наименование работ* | *Дата начала и завершения работ* | *Стоимость работ в год**(руб.)* | *Стоимость на* *1 кв.м общ.* *площади**(руб./кв.м* *в месяц)* | *Гарантийный срок на* *выполненные* *работы**(лет)* | *Отметка о**включении в* *состав работ* |
| ***1*** | ***Фундаменты*** |  |
| ***1.1*** |  |  |  |  |  |  |
| ***1.2*** |  |  |  |  |  |  |
| ***1.3*** |  |  |  |  |  |  |
| ***2*** | ***Стены и перегородки*** |  |
| ***2.1*** | ***В подвалах, технических этажах, чердаках*** |  |  |  |  |  |
| ***2.1.1*** |  |  |  |  |  |  |
| ***2.1.2*** |  |  |  |  |  |  |
| ***2.1.3*** |  |  |  |  |  |  |
| ***2.2.*** | ***Внешние части многоквартирного дом, включая межпанельные швы*** |  |  |  |  |  |
| ***2.2.1*** |  |  |  |  |  |  |
| ***2.2.2*** |  |  |  |  |  |  |
| ***2.2.3*** |  |  |  |  |  |  |
| ***2.3*** | ***В подъездах и иных помещения общего пользования, мусорные камеры*** |  |  |  |  |  |
| ***2.3.1*** |  |  |  |  |  |  |
| ***2.3.2*** |  |  |  |  |  |  |
| ***2.3.3*** |  |  |  |  |  |  |
| ***3*** | ***Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах*** |  |
| ***3.1.*** |  |  |  |  |  |  |
| ***3.2*** |  |  |  |  |  |  |
| ***3.3*** |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| ***4*** | ***Балконы, козырьки, лоджии и эркеры*** |  |
| ***4.1*** |  |  |  |  |  |  |
| ***4.2*** |  |  |  |  |  |  |
| ***4.3*** |  |  |  |  |  |  |
| ***5.*** | ***Перекрытия*** |  |
| ***5.1*** |  |  |  |  |  |  |
| ***5.2*** |  |  |  |  |  |  |
| ***5.3*** |  |  |  |  |  |  |
| ***6*** | ***Полы в помещениях общего пользования*** |
| ***6.1*** |  |  |  |  |  |  |
| ***6.2*** |  |  |  |  |  |  |
| ***6.3*** |  |  |  |  |  |  |
| ***7*** | ***Крыши*** |  |
| ***7.1*** |  |  |  |  |  |  |
| ***7.2*** |  |  |  |  |  |  |
| ***7.3*** |  |  |  |  |  |  |
| ***8*** | ***Водоотводящие устройства*** |  |
| ***8.1*** |  |  |  |  |  |  |
| ***8.2*** |  |  |  |  |  |  |
| ***8.3*** |  |  |  |  |  |  |
| ***9*** | **Окна двери в помещениях общего пользования** |
| ***9.1*** |  |  |  |  |  |  |
| ***9.2.*** |  |  |  |  |  |  |
| ***9.3*** |  |  |  |  |  |  |
| ***10*** | ***Лестницы*** |
| ***10.1*** |  |  |  |  |  |  |
| ***10.2*** |  |  |  |  |  |  |
| ***10.3*** |  |  |  |  |  |  |
| ***11*** | ***Печи, котлы*** |
| ***11.1*** |  |  |  |  |  |  |
| ***11.2*** |  |  |  |  |  |  |
| ***11.3*** |  |  |  |  |  |  |
| ***12*** | ***Системы холодного водоснабжения*** |
| ***12.1*** |  |  |  |  |  |  |
| ***12.2*** |  |  |  |  |  |  |
| ***12.3*** |  |  |  |  |  |  |
| ***13*** | ***Системы горячего водоснабжения*** |
| ***13.1*** |  |  |  |  |  |  |
| ***13.2*** |  |  |  |  |  |  |
| ***13.3*** |  |  |  |  |  |  |
| ***14*** | ***Канализация*** |
| ***14.1*** |  |  |  |  |  |  |
| ***14.2*** |  |  |  |  |  |  |
| ***14.3*** |  |  |  |  |  |  |
| ***15*** | ***Системы газоснабжения*** |  |
| ***15.1*** |  |  |  |  |  |  |
| ***15.2*** |  |  |  |  |  |  |
| ***15.3*** |  |  |  |  |  |  |
| ***16*** | ***Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка*** |  |
| ***16.1*** |  |  |  |  |  |  |
| ***16.2*** |  |  |  |  |  |  |
| ***16.3*** |  |  |  |  |  |  |
| ***17*** | ***Системы теплоснабжения*** |  |
| ***17.1*** |  |  |  |  |  |  |
| ***17.2*** |  |  |  |  |  |  |
| ***17.3*** |  |  |  |  |  |  |
| ***18*** | ***Системы вентиляции, дымоудаления*** |  |
| ***18.1*** |  |  |  |  |  |  |
| ***18.2*** |  |  |  |  |  |  |
| ***18.3*** |  |  |  |  |  |  |
| ***19*** | ***Лифты*** |  |
| ***19.1*** |  |  |  |  |  |  |
| ***19.2*** |  |  |  |  |  |  |
| ***19.3*** |  |  |  |  |  |  |
| ***20*** | ***Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети*** |  |
| ***20.1*** |  |  |  |  |  |  |
| ***20.2*** |  |  |  |  |  |  |
| ***20.3*** |  |  |  |  |  |  |
| ***21*** | ***Объекты внешнего благоустройства*** |  |
| ***21.1*** |  |  |  |  |  |  |
| ***21.2*** |  |  |  |  |  |  |
| ***21.3*** |  |  |  |  |  |  |
| ***ИТОГО:*** |  |  |  |  |  |

**Примечание:** Таблица приложения заполняется управляющей организацией с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома размеров финансирования собственниками. При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170).

Управляющая организация ТСЖ

ООО «Квадр-М»

Ген. директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Н.А.Шацкая \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

 Приложение № 5

 к примерному договору управления многоквартирным домом

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

**ДОКУМЕНТАЦИИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

**ООО «КВАДР-М» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Москва

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, передает, а ООО «Квадр-М» в лице Генерального директора Шацкой Натальи Александровны, действующего на основании Устава, принимает документы (ксерокопии), связанные с управлением многоквартирным домом, расположенным по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в составе и количестве, указанном ниже:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Сдал** | Принял |
| 1. | Документация БТИ:- технический паспорт- экспликации- поэтажные планы нежилых помещений |  |  |
| 2. | Чертежи и схемы инженерных коммуникаций:- схемы электрического оборудования- схемы санитарно-технического оборудования- схемы разводки системы запирающего устройства- схемы и акты установки и приемки в эксплуатацию общедомовых приборов учета ресурсов |  |  |
| 3. | Акты об установке и принятии на коммерческий учет индивидуальных приборов учета ресурсов |  |  |
| 4. | Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения с ресурсоснабжающими организациями |  |  |
|  5. | Санитарный паспорт |  |  |
| 6. | Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации |  |  |
| 7. | Отчеты о произведенных замерах сопротивления, изоляции и фазы ноль |  |  |
| 8. | Акты осмотров отдельных конструктивных элементов здания |  |  |
| 9. | Документы о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества |  |  |
| 10 | Документы о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества |  |  |
| 11. | Свидетельства о праве собственности и иные правоустанавливающие документы на жилые и нежилые помещения в доме |  |  |

Генеральный директор ТСЖ

ООО «Квадр-М»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Шацкая Н.А. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Приложение 6

к Примерному договору управления

многоквартирным домом

**Порядок**

**изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность[[5]](#footnote-6)14**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Требования к качеству коммунальных услуг | Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества | * 1. **Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества**
 |
| 1. Холодное водоснабжение |
| **1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года** | **допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:****а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца;****б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)** | **за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1** |
| **1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам:****нарушение качества не допускается** | **отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается** | **при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)** |
| **1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора:****а) в многоквартирных домах и жилых домах:****- не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см);****- не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);****б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)** | **отклонение давления не допускается** | **за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:****а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;****б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)** |
| 2. Горячее водоснабжение |
| **2.2. Обеспечение****температуру горячей воды в точке разбора:****а) не менее 60оС для открытых систем централизованного теплоснабжения;****б) не менее 50оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения;****в) не более 75оС для любых систем теплоснабжения** | **допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора:****а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5оС;****б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3оС** | **а) за каждые 30С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимый продолжительности нарушения;****б) 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 действующим санитарным нормам и правилам** | **отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается** | **при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - 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:****- не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см);****- не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)** | **отклонение давления не допускается** | **за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:****а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;****б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)** |
| 3. Водоотведение |
| **3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года** | **допустимая продолжительность перерыва водоотведения:****а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца** **б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)** | **за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1** |
| 4. Электроснабжение |
| **4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года** | **допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:1****а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания;****б) 24 часа - при наличии одного источника питания** | **за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1** |
| **4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам** | **не допускается** | **за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1** |
| 5. Газоснабжение |
| **5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года** | **не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца** | **за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1** |
| **5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям** | **отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается** | **при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)** |
| **5.3. Давление сетевого газа:****не менее 0,003 МПа;****не более 0,005 МПа** | **отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается** | **за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом:****а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;****б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления** **коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов** |
| 6. Отопление |
| **6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода** | **допустимая продолжительность перерыва отопления:****а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца;****б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12оС,****в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС,****г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС** | **за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1** |
| **6.2. Обеспечение температуры воздуха:2****а) в жилых помещениях не ниже + 180С (в угловых комнатах +200С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С****б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000** **Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C** **Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C** | **отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается** | **за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается:****а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры;****б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления** |
| **6.3. Давление во внутридомовой системе отопления:****а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см)****б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см);****в) 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 более установленных значений не допускается** | **за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)** |

**Примечания:**

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени не предоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Управляющая организация ТСЖ

ООО «Квадр-М»

Ген. директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Н.А.Шацкая \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

1. Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством [↑](#footnote-ref-2)
2. Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством [↑](#footnote-ref-3)
3. Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством [↑](#footnote-ref-4)
4. 13 Нормативы по эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Правительства Москвы от 4.06.1996 г. №465 [↑](#footnote-ref-5)
5. 14 Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ. [↑](#footnote-ref-6)