

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

№ _____

город Москва

" _____ " _____ 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис», (далее - **Управляющий**), в лице генерального директора **Пищулиной Галины Николаевны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица) являющийся собственником жилого (нежилого) помещения общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м (далее – Собственник), расположенного по адресу: **ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА НОВОЧЕРЕМУШКИНСКАЯ, ДОМ 34, КОРП. 1, квартира № _____** на основании Свидетельства о государственной регистрации права, № _____ от « _____ » _____ 20 _____ г.,

(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение) Выданного _____, (далее – Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № б/н от «28» декабря 2014 года), хранящегося у **Чернова Б.И.** по адресу: г. Москва, ул. **Новочеремушкинская 34, корп. 1, кв. 107.**

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

2.2. Управляющий по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу : **ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА НОВОЧЕРЕМУШКИНСКАЯ, ДОМ 34, КОРП. 1** предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.4. Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 1 к Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющий обязан:

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

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями 3 и 4 к Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющий обязан устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Работы и услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества в Многоквартирном доме выполняются в соответствии с Жилищными нормативами Москвы.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, установленного качества согласно приложению № 5 к Договору, 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 мест общего пользования;

д) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

3.1.4. За отдельную плату предоставлять и/или обеспечивать предоставление **иных услуг**, предусмотренных решением общего собрания собственника в этом доме:

- радиовещание;

- телевещание;

- другие услуги по договору с собственником.

Для обеспечения предоставления иных услуг Управляющий заключает отдельные возмездные договоры с поставщиками указанных услуг, после согласования их с общим собранием Собственников.

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

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (нанимателям, арендаторам), в объемах и с качеством, предусмотренными Договором.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от Собственников (нанимателей, арендаторов) помещений плату за помещение, плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

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

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственников помещений в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника – гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственников (нанимателей, арендаторов) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников (нанимателей, арендаторов) в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в сроки, установленные требованиями норматива Москвы ЖНМ-2006/01 «Работы аварийного характера в жилых зданиях».

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

3.1.15. Принимать претензии Собственника по вопросам, касающимся Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора, Управляющий в течение 30 (тридцати) рабочих дней обязан рассмотреть претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения претензии. В случае отказа в их удовлетворении, Управляющий обязан указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, Управляющий в течение 20 (двадцати) дней обязан рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.16. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

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

3.1.18. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, с учетом требований п.3.1.15. Договора.

3.1.19. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей

информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.20. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания) в текущем году. При невыполнении (неоказании) работ (услуг) в текущем году, произвести корректировку начислений платежей Собственников (нанимателей, арендаторов) по итогам года и учесть результаты корректировки в начислениях платежей следующего года.

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.16. Договора.

3.1.22. В течение действия указанных в Приложении № 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным с момента составления Собственником (нанимателем, арендатором) и Управляющим соответствующего Акта, подтверждающего их наличие и причины возникновения.

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственников помещений об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы), коммунальные услуги не позднее 10-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.24. Обеспечить выдачу Собственникам (нанимателям, арендаторам) помещений платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.25. По требованию Собственников (нанимателей, арендаторов) и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством РФ документы, с учетом требований п.3.1.17 Договора.

3.1.26. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

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

3.1.28. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.29. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом.

3.1.30. Ежегодные отчеты о выполнении обязательств по выполнению договора управления размещать в сети Интернет на общегородском портале, на сайте ООО «Жилкомсервис» <http://jilkomservice.ru> и на информационных досках в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.31. На основании заявления Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

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

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

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющего уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры. В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющему, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по Договору, либо на оплату дополнительных работ по

содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

3.1.34. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от Договора плату Собственников со страховой организацией, в случае принятия такого решения Собственником.

3.1.35. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющему, в случае принятия такого решения Собственником.

3.1.36. При наступлении страхового случая на общем имуществе участвовать в составлении актов и смет для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (п.п. 3.1.34). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.37. Передать Собственнику, избранному общим собранием собственников помещений, техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения.

3.1.38. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) помещений в Многоквартирном доме в счет обязательств по Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки Собственнику. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющим и Собственником.

3.1.39. Предоставить Собственнику гарантию обеспечения исполнения обязательств по Договору в виде копий соответствующих документов. В качестве гарантии обеспечения выступает страхование гражданской ответственности.

3.1.40. Заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в Многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг.

3.1.41. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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

3.1.43. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.44. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по Договору (раздел 6 Договора).

3.1.45. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.1.46. Обеспечить оснащение многоквартирного дома общедомовыми приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввода установленных приборов учета в эксплуатацию.

3.2. Управляющий вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям.

В случае отсутствия предложений от Собственников, самостоятельно определять объемы работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и перераспределять денежные средства в течении года по видам работ, учитывая техническое состояние дома, заявления Собственников (нанимателей, арендаторов) и предписания контролирующих органов исполнительной власти на устранение выявленных дефектов и недостатков.

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

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющего, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4. Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, взыскивать с виновных сумму неуплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- состава общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление;
- перечня работ и услуг, предусмотренных приложениями №3 и №4 к Договору, порядка изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией;
- порядка определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядка внесения такой платы;

- порядка оформления и формы отчетности за предоставленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

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

3.2.9. При отсутствии предложений со стороны Собственника по порядку оформления отчетности за предоставленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и формам отчетности, самостоятельно определять их в соответствии с требованиями законодательства.

3.2.10. Выполнять в текущем году, по поручению Собственника или предписанию контролирующего органа исполнительной власти, дополнительные работы по ремонту общего имущества сверх предусмотренных настоящим Договором. Учитывать перечень и стоимость дополнительно выполненных в текущем году работ, при планировании перечня работ и определении цены договора на следующий год.

3.2.11. Заключать договоры на использование общего имущества многоквартирного дома для размещения рекламы и оборудования для предоставления собственникам помещений дополнительных услуг. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Направлять 80 % от платы за использование общего имущества многоквартирного дома на содержание и ремонт общего имущества дома, 20 % - на стимулирование сотрудников Управляющего.

3.2.12. Отчитываться перед Собственником о проделанной работе за прошедший год путем размещения отчета на официальном сайте.

3.2.13. Управляющий вправе предоставлять информацию, касающуюся Собственника в следующих случаях: требование судебных органов, органов внутренних дел, прокуратуры, и налоговых органов, направленных Управляющему запросом, оформленным надлежащим образом.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Обеспечивать своевременное и полное внесение платы за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющему документы, подтверждающие права на льготы лиц, пользующихся помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющему контактные телефоны и адреса Собственников для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Обеспечить соблюдение Собственниками (нанимателями, арендаторами) помещений следующих требований:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющим;
- 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 совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и 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 в Многоквартирном доме;
- 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 жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.), либо в другие временные рамки, если такие будут приняты распорядительными документами города Москвы;
- л) информировать Управляющего о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.
- м) объемы мусора, образовавшиеся при проведении ремонтных работ в занимаемом помещении, вывозить и утилизировать за счет собственных средств.

3.3.4. Обеспечить предоставление Управляющему в течение трех рабочих дней сведений:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

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

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещени(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 Управляющего с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

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

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

3.3.6. Сообщать Управляющему о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Как, лицо, определенное общим собранием собственников помещений, осуществлять контроль над выполнением Управляющим ее обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по Договору.

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.13 Договора.

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 Управляющего возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющим своих обязанностей по Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющего ежегодного предоставления отчета о выполнении Договора в соответствии с пунктом 3.1.29, а также предложений по п. 3.1.16 и п. 3.1.42 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.45. Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.4.7. В случае ненадлежащего исполнения Управляющим обязательств по Договору, Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в суд.

3.4.8. Собственник дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»

3.4.9. Дать согласие на включение в ЕПД строки запирающее устройство.

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

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику (нанимателю, арендатору) жилому/нежилому помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника (нанимателя, арендатора) устанавливается: на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющего за 1 кв. метр в месяц. Если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения размер платы устанавливается по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Правительством Москвы на очередной календарный год.

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

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

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными

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.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с п. 3.1.33 Договора.

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

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные Договором сроки (п. 4.4) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющим.

4.6. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.7. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.8. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с Договором через ЕПД.

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

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

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

4.12. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться к Управляющему в письменной форме после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющего в течении 30 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.13. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п.3.1.8. Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющему стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

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

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, и приложением № 5 к Договору.

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

4.17. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющего платежные документы, с последующим перерасчетом.

4.18. Услуги Управляющего, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату, при необходимости - по отдельным заключенным договорам.

5. Ответственность сторон

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющего и Собственника (приложение 7).

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, Управляющий обязан уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору) неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником или по желанию Собственника, произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. Договора, Собственник обязан уплатить Управляющему пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. При выявлении Управляющим факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющий вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба, а также пеней в соответствии с п. 5.3. Договора.

5.5. Управляющий несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

6. Контроль за выполнением Управляющим обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющего в части исполнения Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющего не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющего на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющим;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор, Роспотребнадзор и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющим работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющего обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

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

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 Договора.

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

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

остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, с указанием перечня невыполненных работ в соответствии с условиями Договора, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание повреждений потолочного, стенового и полового покрытия, имущества и оборудования, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

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

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

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

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющего;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющий должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения Договора путем предоставления ему копии протокола решения общего собрания;

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

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

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

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

7.2. Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 7.1.1. Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющего по основаниям, указанным в Договоре, Управляющий одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должен уведомить органы исполнительной власти, МФЦ района и подразделения ЮЗАО о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющим и Собственником.

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

7.6. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по Договору на момент его расторжения Управляющий обязан уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных Управляющим средств.

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

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие в связи с исполнением условий Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необхо-

димых денежных средств, банкротство стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющий осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 1 год с 01 января 2015г. до 31 декабря 2015г.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются также и к отношениям, возникшим между ними до заключения Договора.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющего о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях или на иных условиях согласно п. 3.2.5., 4.1., 4.2. Договора.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и(или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного, установленного такими договорами срока, не приступила к выполнению своих обязательств.

10. Заключительные положения

Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью. Договор содержит 7 приложений.

11. Приложения:

11.1. Приложение № 1 - Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме

11.2. Приложение № 2 - Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;

11.3. Приложение № 3 – Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;

11.4. Приложение № 4 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

11.5. Приложение № 5 - Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

11.6. Приложение № 6 - Сведения о доле Собственника в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам

11.7. Приложение № 7 - Схема разграничения ответственности Управляющего и Собственника.

12. Реквизиты сторон:

Управляющий: Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис» 123060, г. Москва, ул. Маршала Соколовского, д. 1, Тел./факс: (499) 792-85-81, (495) 981-91-32 ИНН 7734579144 ; КПП 7734010011 ОГРН 1087746246950 Р/С 40702810638000020640 К/С 30101810400000000225 в Московский банк ОАО «Сбербанк России», г. Москва БИК 044525225 e-mail: oozks@inbox.ru Генеральный директор _____ Г.Н.Пишулина	Собственник(и) (представитель Собственника): _____ Паспортные данные (для Собственников - граждан): Паспорт серия _____ № _____ Выдан: (кем) _____ (когда) _____ (Код подразделения) _____ _____ (_____)
---	--

**Состав
и состояние общего имущества в многоквартирном доме (МКД) по адресу
Улица Новочеремушкинская, дом 34 кор 1
I Общие сведения о многоквартирном жилом доме**

Количество этажей	23
Количество подъездов	3
Строительный объем здания	102256
Количество квартир	222
Площадь:	
- полезная	27805
- в жилых помещениях	20483
- в нежилых помещениях	7322
Серия проекта	Индивид.
Год постройки/реконструкции	2005
Физический износ по данным БТИ	4,9
Реквизиты правового акта о признании МКД аварийным и подлежащим сносу	нет
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД	Не входит

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Перечень и характеристика элементов	Материал	Площадь, длина, количество	Оценка техн. состояния элементов общего имущества МКД
Крыша, Теплый чердак			удовлетворительно
Кровля	Рулонная	1659 кв.м	удовлетворительно
Водоотвод, Внутренний	Оцинк.сталь	-	удовлетворительно
Межпанельные стыки	Отсутствуют	-	удовлетворительно
Фасад	Имеется	12600 кв.м	удовлетворительно
Отделка стен	Облиц.кирпич	-	удовлетворительно
Отделка цоколя	Облицовка	-	удовлетворительно
Оконные заполнения	Дер.Пластиковые	-	удовлетворительно
Балконы	-	-	-
Лоджии	Имеются	278 шт	удовлетворительно
Козырьки над входами	Имеются	6 шт	удовлетворительно
Стены	Ж/б монолит	-	удовлетворительно
Подвал	Имеется	69 кв.м	удовлетворительно
Тех.подполье	Имеется	-	удовлетворительно
Лестницы	Ж/бет.марши	-	удовлетворительно
Перекрытия	Жел.бетонные	-	удовлетворительно
Система отопления - централизованная	Имеется	-	удовлетворительно
Приборы	Конвекторы	-	удовлетворительно
Система ГВС - централизованная	Имеется	-	удовлетворительно
Трубопроводы	Оцинк. сталь	-	удовлетворительно
Система ХВС - централизованная	Имеется	-	удовлетворительно
Трубопроводы	Оцинк.сталь	-	удовлетворительно
Канализация	Чугун	-	удовлетворительно
Мусоропроводы	На л/клетках	-	удовлетворительно
Вентиляция	Имеется	-	удовлетворительно
Лифты	Имеются	Пасс. 3 шт, Гр.пасс. 6 шт	удовлетворительно
Система электроснабжения	Имеется	-	удовлетворительно
ВРУ	Имеется	1 шт	удовлетворительно
Система газоснабжения	-	-	-

Управляющая организация

Собственник

Г.Н. Пищулина

**Перечень
технической документации на Многоквартирный дом
и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов**

№№ п/п	Наименование документа	Количе- ство ли- стов	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)	6	
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме* * в наличии при завершении процедуры передачи документов	-	
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 потребителя-
	4.4. индивидуальных приборов учета	106	для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в
	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 ¹	нет	
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	нет	

	документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП ²		
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома	-	
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома	5	
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	-	Система электронного документооборота
19.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: Договоры списки прочее	- 222 594	

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.

Управляющий

Собственник

Директор _____ Г.Н.Пищулина

**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

№ № п/ п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Отметка о включении работ	
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования					
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	Ежедневно	Согласно тарифов, утвержденных Правительством Москвы	включено	
2.	Мытье лестничных площадок и маршей	(1 раз в месяц, 2 раза в месяц, но не реже предусмотренного нормативами [□] по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8		-/-	включено
3.	Мытье пола кабины лифта (при наличии)	-/-		-/-	включено
4.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз(а) в год		-/-	включено
5.	Мытье окон	1 раз(а) в год		-/-	включено
6.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раз(а) в год		-/-	включено
II. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора					
7.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	-/-	включено	
8.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости	-/-	включено	
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации					
9.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раз(а) в год	-/-	включено	
10.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	В ходе подготовки дома к эксплуатации в летний период	-/-	включено	
11.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости	-/-	включено	
12.	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	В ходе подготовки дома к эксплуатации в зимний период	-/-	включено	
13.	Промывка и гидравлические испытания (опрессовка) систем центрального отопления	В ходе подготовки дома к эксплуатации в зимний период	-/-	включено	
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт					
14.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежака 1 раз в год. Проверка исправности канализационных вытяжек 1 проверка в год и по заявкам. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - 1 проверок в год.	-/-	включено	
15.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности	-/-	включено	
16.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	-/-	-/-	включено	

[□] Нормативы по эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Правительства Москвы от 4.06.1996 № 465 (с изменениями)

17.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности (при наличии)	Ежемесячно	-//-	включено
18.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов	-//-	включено
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения				
19.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	В соответствии со сроками, утвержденными Жилищными нормативами Москвы	-//-	включено
20.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	В соответствии со сроками, утвержденными Жилищными нормативами Москвы	-//-	включено
VII. Прочие услуги				
21.	Дератизация	Ежемесячно	-//-	включено
22.	Дезинсекция	1 раз в год и по заявкам	-//-	включено

Управляющий

Собственник

_____ Г.Н.Пищулина

**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

№№ п/п	Наименование работ	Дата начала и за- верше- ния ра- бот	Стоимость работ в год (руб.)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)	Отметка о включе- нии в со- став работ
1	Фундаменты				
1.1	Устранение неисправностей вен- тиляционных продухов	Соглас- но сро- ков, утвер- жденных Прав. Москвы	Согласно тарифов, утвержденных Пра- вительством Москвы	1 год	включено
1.2	Устранение провалов отмостки	-/-	-/-	1 год	включено
1.3	Устранение неисправности входов в подвалы	-/-	-/-	1 год	включено
2	Стены и перегородки				
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках	-/-	-/-	-/-	включено
2.1.1	Заделка трещин	-/-	-/-	1 год	включено
2.2.	Внешние части многоквартирного дома, включая межпанельные швы	-/-	-/-	-/-	включено
2.2.1	Герметизация межпанельных швов	-/-	-/-	2 года	включено
2.2.2	Замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей	-/-	-/-	2 года	включено
2.3	В подъездах и иных помещения общего пользования, мусорные камеры	-/-	-/-	-/-	включено
2.3.1	заделка трещин	-/-	-/-	1 год	включено
2.3.2	окраска поврежденных участков	-/-	-/-	1 год	включено
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах				
3.1.	замена неисправных мусоропри- емных клапанов	-/-	-/-	-/-	включено
3.2	промывка стволов мусоропровода	-/-	-/-	-/-	включено
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры (устроенные по проекту дома)				
4.1	ремонт неисправных балконов (восстановление)	-/-	-/-	1 год	включено
5.	Перекрытия				
5.1	заделка швов и трещин	-/-	-/-	1 год	включено
5.2	частичная окраска	-/-	-/-	1 год	включено
6	Полы в помещениях общего пользования				
6.1	Замена дефектных плиток	-/-	-/-	1 год	включено
7	Крыши				
7.1	ремонт гидроизоляции кровли	-/-	-/-	1 год	включено
8	Водоотводящие устройства				
8.1	Ремонт водоотводящих лотков	-/-	-/-	1 год	включено
8.2	Ремонт водосточных труб	-/-	-/-	1 год	включено
9	Окна двери в помещениях общего пользования				
9.1	заполнение оконных проемов (остекление)	-/-	-/-	1 год	включено
9.2	замена неисправных и отсут- ствующих ручек	-/-	-/-	1 год	включено
9.3	ремонт неисправных оконных пе- реплетов	-/-	-/-	1 год	включено
10	Входная группа				
10.1	восстановление гидроизоляции козырька входа в подъезд	-/-	-/-	-/-	включено
10.2	ремонт подъездов	-/-	-/-	1 год	включено
11	ремонт абонентских почтовых шкафов, окраска, восстановление	-/-	-/-	1 год	включено

	крепления (ремонт дверок и замена замков индивидуальных почтовых ячеек производится за счет дополнительных средств жителей)				
12	Системы холодного водоснабжения				
12.1	замена отдельных участков трубопровода	-//-	-//-	1 год	включено
12.2	замена неисправной запорной арматуры	-//-	-//-	1 год	включено
12.3	восстановление отдельных участков изоляции	-//-	-//-	1 год	включено
13	Системы горячего водоснабжения				
13.1	Ремонт (замена) отдельных участков трубопровода	-//-	-//-	1 год	включено
13.2	Ремонт (замена) неисправной запорной арматуры	-//-	-//-	1 год	включено
13.3	восстановление отдельных участков изоляции	-//-	-//-	1 год	включено
14	Канализация				
14.1	установка недостающих заглушек	-//-	-//-	1 год	включено
14.2	Ремонт (замена) отдельных узлов, устранение контруклонов	-//-	-//-	1 год	включено
14.3	прочистка канализации	-//-	-//-	1 год	включено
15	Системы газоснабжения				
15.1	техобслуживание	-	-	по договору	При наличии системы
15.2	проверка подвалов на загазованность	-	-	ежедневно	-
15.3	проведение инструктажа с жителями 1 этажей	-	-	1 год	-
16	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка				
16.1	замена ламп на энергосберегающие	-//-	-//-	1 год	включено
17	Системы теплоснабжения				
17.1	Ремонт (замена) неисправных задвижек	-//-	-//-	1 год	включено
17.2	промывка системы отопления	-//-	-//-	1 год	включено
17.3	Ремонт (замена) отдельных узлов, восстановление изоляции	-//-	-//-	1 год	включено
18	Системы вентиляции, дымоудаления				
18.1	устранение неисправностей отдельных узлов	-//-	-//-	1 год	включено
18.2	прочистка каналов	-//-	-//-	1 год	включено
19	Лифты				
19.1	техобслуживание	-//-	-//-	-//-	включено
19.2	ремонт и замена отдельных узлов оборудования	-//-	-//-	-//-	включено
20	Антенна				
20.1	своевременная передача заявок на неисправность коллективной антенны	-//-	-//-		

Управляющий

Собственник

Директор _____ Г.Н.Пищулина

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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов предоставления ком-ной услуги и допустимые отклонения качества ком-ной услуги	Условия и порядок изменения размера платы
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений многоквартирных домов и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора ¹ : в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	За каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) ²	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5°C; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3°C	За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40°C, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов предоставления ком-ной услуги и допустимые отклонения качества ком-ной услуги	Условия и порядок изменения размера платы
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см) ¹	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
III. Водоотведение		
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года ³	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания ⁴ ; 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
VI. Отопление		
11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода ⁶	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
12. Обеспечение нормативной температуры воздуха ⁷ : в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31°C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22 °C); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов предоставления ком-ной услуги и допустимые отклонения качества ком-ной услуги	Условия и порядок изменения размера платы
<p>13. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается</p>	<p>за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>

¹ Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

² Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

³ Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

⁴ Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

⁵ Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2000).

⁶ В случае применения пункта 11 настоящего приложения пункт 12 настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

⁷ Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогреваемого элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96).

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

Управляющий

Собственник

Директор _____ Г.Н.Пищулина

м.п.

**Сведения
о доле собственника в многоквартирном доме
по правоустанавливающим документам**

№ № п/п	№ квартиры или нежилого помеще- ния по доку- ментам БТИ	Этаж	Общая площадь квартиры или нежи- лого помещения по эспликации БТИ (кв.м)	Жилая площадь кварти- ры (кв.м.)	Доля собственника в помещении по право- устанавливающему документу (доля, <u>процент</u>, кв.м.)	Наименование и рек- визиты документа, устанавливающего право собственности (дата и номер свиде- тельства о праве соб- ственности, или дата сделки с недвижимым имуществом до 1998 года на соответствую- щем документе)
1	2	3	4	5	6	7

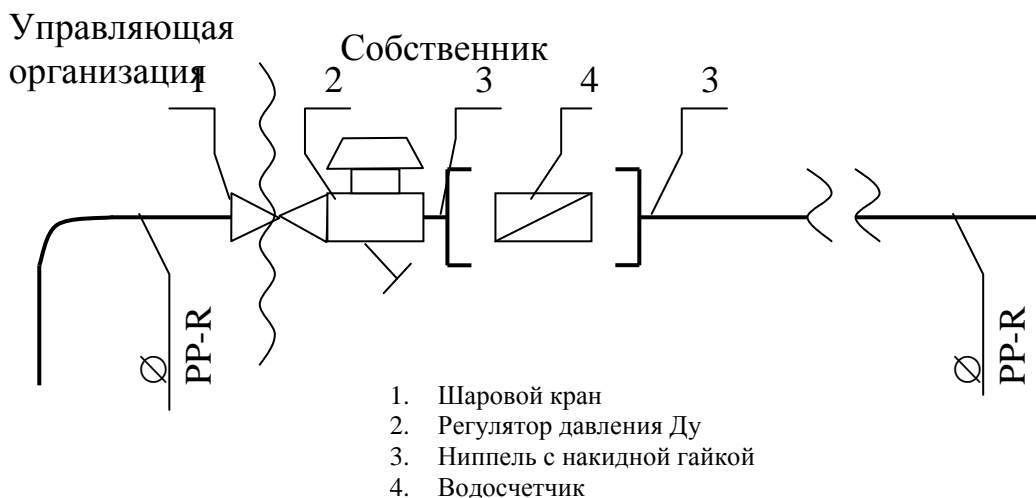
Управляющий

Директор _____ Г.Н.Пищулина

Собственник

**Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника
1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.**

Схема



В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема



В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных)

приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

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

3) При эксплуатации систем отопления

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, относящегося к общему имуществу, расположенного на этих сетях.

Исполнитель не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры в случае их замены Собственником помещений без согласования с управляющей организацией.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

4) Дверка и замок индивидуальной почтовой ячейки абонентского почтового шкафа в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома не входят. Их ремонт (замена) производится за счет средств жителей, сверх платы, вносимой за ЖКУ по единому платежному документу.

Управляющий

Собственник

Директор _____ Г.Н.Пищулина
