

Договор управления многоквартирным домом № ВЛ17-1

Город Москва

«__» _____ 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищный сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Управляющего Алексеева Ивана Александровича действующего на основании Устава, с одной стороны,

и _____, собственник квартиры (помещения) № ____ в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 17, корп. 1, (далее по тексту – Многоквартирный дом), именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в целях реализации установленного законодательством способа управления многоквартирным домом путем управления управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, Постановлением Правительства Москвы от 04.06.1996 № 465 «О нормативах Москвы по эксплуатации жилищного фонда», иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего 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 по тексту - наниматель, арендатор).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, улица Вилиса Лациса, д. 17, корп.1, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с пп. 3.1.2-3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление указан в приложении №1 к настоящему Договору. Состояние общего имущества указывается в Акте осмотра общего имущества с участием представителей Управляющей организации, предыдущей управляющей организации, Совета дома, любых заинтересованных лиц.

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 собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством, в том числе с нарушением периодичности и объема выполненных работ, услуг, Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

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 Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

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

Управляющая организация от своего имени заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями, а также иными поставщиками услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, действуя при этом в интересах и за счет Собственника и иных собственников помещений в Многоквартирном доме (агентирование). По заключенным Управляющей организацией в интересах собственников помещений в Многоквартирном доме приобретает права и принимает обязанности Управляющая организация.

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

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

3.1.6. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией.

3.1.7. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов (п. 2.2) помещений Собственника.

3.1.8. По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

3.1.9. Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.

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

3.1.11. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

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

3.1.13. 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 течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

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

– в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

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

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

– прием управляющим домом осуществляется не реже 1 раза в неделю: один день с 17.00 до 20.00.

– в течение первых трех месяцев, с момента начала действия настоящего Договора, один раз в месяц прием жителей будет осуществлять генеральный директор Управляющей организации.

3.1.15. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема управляющего и главного инженера объекта по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

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

3.1.17. 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.

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

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

3.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.17 настоящего Договора.

3.1.21. 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, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.22. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме, коммунальные услуги не позднее десяти дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.23. Организовать расчеты собственников помещений через МФЦ для обеспечения выдачи Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным. До подписания соответствующего договора с МФЦ, организовать такие расчеты самостоятельно.

3.1.24. До момента организации расчетов через МФЦ, по требованию Собственника 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, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.25. 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.

3.1.26. 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. В случае, если такие работы связаны с ликвидацией аварий (протечек), такие работы выполняются незамедлительно и предварительного письменного уведомления не требуют.

3.1.27. До момента организации расчетов через МФЦ, 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 настоящим Договором, а также с

учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.28. Предоставлять 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. В отчете указывается 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) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки. Предоставление отчета производится путем опубликования информации на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.29. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника предоставлять ему в офисе Управляющей организации ежемесячные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

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

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

3.1.32. 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.

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

3.1.34. Вести и хранить документацию, полученную от управлявшей ранее управляющей организации, в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.35. Передать принятую техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 15 (пятнадцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

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

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

3.1.38. При необходимости производства работ по текущему ремонту, не входящих в состав годового плана по текущему ремонту, а также при превышении объемов таких работ над объемами, указанными в годовом плане текущего ремонта, Управляющая организация имеет право провести такие работы за счет объемов иных работ, предусмотренных годовым планом текущего ремонта.

3.1.39. Не менее одного раза в течение года, с начала действия настоящего Договора, провести очное Общее собрание собственников помещений для решения вопросов, входящих в исключительную компетенцию Общего собрания собственников помещений.

3.1.40. Организовать внеочередное Общее собрание собственников помещений на основании соответствующего заявления, подписанным собственниками, обладающими совокупно более 10% площадей помещений от площади, находящейся в собственности всех собственников в многоквартирном доме.

3.1.41. Все доходы от коммерческого использования общего имущества в многоквартирном доме направлять на цели, определенные решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.42. В течение первых двух месяцев с даты начала действия данного Договора произвести технический аудит всех инженерных систем и элементов здания, выявить недостатки и дефекты иного общего имущества дома. О выявленных недостатках и дефектах уведомить Совет дома. В случае обнаружения дефектов требовать от предыдущей Управляющей организации, застройщика, инвестора и иных лиц устранения дефектов или компенсации стоимости работ по их устранению.

3.1.43. Организовывать и обеспечивать уборку и благоустройство территории дома городскими службами.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

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 Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

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

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

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

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение № 5), 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.

3.3. Собственник обязан:

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

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать 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 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 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 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00) в будние дни;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

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

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

– о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в 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) 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 режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, 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 Управляющей организации 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 Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. Не позднее 22-го числа текущего месяца передавать в письменном виде в офис Управляющей организации, либо на электронную почту Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета воды и тепловой энергии, в случае, если расчет за указанные услуги производится на основании показаний индивидуальных приборов учета.

3.4. Собственник имеет 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.13 настоящего 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 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, а также раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.41 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

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

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 жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым:

1. Общим собранием собственников помещений;
2. Уполномоченным государственным (муниципальным) органом на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

Плата за жилое помещение включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей организации и в объемах, установленных настоящим Договором, а также вознаграждение агента при заключении и исполнении договоров с ресурсоснабжающими организациями, а также иными поставщиками услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Услуги, не включаемые в плату за помещение, в частности, по содержанию и текущему ремонту внутриквартирного оборудования, не относящегося к общему имуществу в Многоквартирном доме, оказываются Управляющей организацией по заявке Собственника по расценкам, утверждаемым Управляющей организацией.

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

4.3. Размер платы за коммунальные услуги (отопление, водоснабжение и водоотведение), 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.

Расчет по индивидуальным приборам учета производится при наличии паспорта на прибор учета с момента его ввода в эксплуатацию. Ввод в эксплуатацию индивидуального прибора учета производится с момента составления Акта ввода в эксплуатацию, подписанного собственником помещения и Управляющей организацией.

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

4.5. 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.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.5) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. В выставляемом 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 в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Договора пеней указывается в отдельной строке платежного документа.

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 и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему 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 Российской Федерации.

4.12. В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника (нанимателя, арендатора).

4.13. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.14. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п. 3.1.6 настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.15. 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.

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

4.17. 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.

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

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

5. Ответственность сторон

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение № 5).

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 (нанимателю, арендатору) законную неустойку, 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, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в соответствии с действующим законодательством.

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

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

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

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

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 настоящего Договора.

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

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

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

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

6.6. Совет дома может вносить предложения по очередности проведения тех или иных работ в рамках годового плана текущего ремонта в многоквартирном доме, а также по замене работ, указанных в годовом плане текущего ремонта любыми другими работами в рамках суммы затрат на текущий ремонт, предусмотренных сметой расходов, утвержденной Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

7.1.1.1. по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже чем за месяц до прекращения настоящего Договора.

7.1.1.2. по инициативе собственников в случае:

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

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

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

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

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

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

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти.

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

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

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

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

8. Особые условия

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

8.2. 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 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 независящие 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 необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация 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 один год с даты его подписания Сторонами Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора с даты его заключения.

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

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 11 страницах и содержит 6 приложений.

Приложения:

1. Состав общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, улица Вилиса Лациса, д.17, корп.1 на 3 л.

2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов на 1 л.

3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме: г. Москва, улица Вилиса Лациса, д.17, корп.1 на 3 л.

4. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 2 л.

5. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на 1 л.

6. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность на 4 л.

7. Основные требования к системе видеонаблюдения и системе контроля доступа лифтовых холлов.

11. Реквизиты сторон

Собственник:

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищный сервис»

_____ /
Фактический и почтовый адрес: 125480,
Москва, ул. Вилиса Лациса, д.1
тел. 7 495 9441711
ИНН 7733603242 КПП 772801001
Р/с 40702810370010276502 в
ПАО «Промсвязьбанк» г.Москва
БИК 044525555
К/с 30101810400000000555

Управляющий

_____ / И.А. Алексеев
М.П.

СОСТАВ

общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 17, к. 1

| № п/п | Наименование элемента общего имущества | Параметры | Количество |
|---|--|---|------------|
| I. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома | | | |
| 1 | Фундаменты и перекрытия | Монолитная ж/б плита | |
| 2 | Стены и перегородки внутри подъездов | Керамзито-бетонные панели, блоки | |
| 3 | Наружные стены | Монолитная ж/б стена, многослойные несущие панели | |
| 4 | Крыши | Рубероид по ж/б основанию | 890 кв.м |
| 5 | Двери | Деревянные, металлические, пластиковые | 198 шт. |
| 6 | Окна | Пластиковые стеклопакеты | 29 шт. |
| II. Механическое, электрическое и иное оборудование | | | |
| 1 | Система отопления | Прибор отопления | 48 шт. |
| | | Запорно-регулирующая арматура | 46 шт. |
| | | Трубопроводы различного диаметра | 2647 м |
| | | Манометры | 4 шт. |
| | | Термометры | 2 шт. |
| 2 | Система вентиляции | Приточные системы | |
| | | Вытяжные системы: вентиляционные каналы (асбест) – 20 шт. | 1440 м |
| 3 | Система горячего водоснабжения | Запорно-регулирующая арматура | 228 шт. |
| | | Трубопроводы стальные ф15-100мм | 2456 м |
| | | Манометры | 2 шт. |
| | | Термометры | 2 шт. |
| 4 | Система холодного водоснабжения | Трубопроводы стальные ф15-100мм | 1284 м |
| | | Запорно-регулирующая арматура | 208 шт. |
| | | Манометры | 1 шт. |
| 5 | Система канализации | Трубопроводы чугунные | 1108 м |
| | | Трубопроводы ПВХ | 1012 м |
| | | Выпуск внешний | 4 шт. |
| 6 | Водосточная система | Трубопровод | 310 м |
| | | Воронки | 4 шт. |
| 7 | Система дымоудаления | Вентилятор крышный | 1 шт. |
| 8 | Система подпора воздуха | Вентилятор осевой | 2 шт. |
| 9 | Водомерный узел | Счетчик ВМХ-50, фильтр ФМФ50 | 1 компл. |
| 10 | Система водяного пожаротушения | Пожарный шкаф, комплект | 52 шт. |
| | | Вентиль ф 50 | 52 шт. |
| 11 | Система электроснабжения | ВРУ | 1 шт. |
| | | Электрокабели с медными жилами различных сечений | 9562 м |
| | | Трубы ПВХ различных диаметров | 150 м |

| | | | |
|------------------------|--|--|--------------------|
| | | Трубы стальные различных типоразмеров | 1620 м |
| | | Короба КСК различных размеров | 180 м |
| | | Щиты АВР | 2 шт. |
| | | Щиты учета ЩУ | 2 шт. |
| | | Щитки квартирные КЩ | 138 шт. |
| | | Светильники различных типов | 362 шт. |
| | | Выключатели, переключатели, розетки | 21 шт. |
| | | Автоматические выключатели | 62 шт. |
| № п/п | Наименование элемента общего имущества | Параметры | Количество |
| 11 | Система электроснабжения | Коробки распределительные различные | 78 шт. |
| 12 | Лифты и лифтовое оборудование | Лифт грузовой | 2 шт. |
| | | Лифт пассажирский | 2 шт. |
| 13 | Пожарная сигнализация | Контроллер интеллектуальный управляющий ИУК-31 | 2 шт. |
| | | Контроллер интеллектуальный управляющий этажный ИУК-11 | 5 шт. |
| | | Извещатель пожарный дымовой ИП212-3СУ | 148 шт. |
| | | Извещатель пожарный ручной ИПР-3СУ | 50 шт. |
| | | Оповещатель звуковой (сирена) «Иволга» | 24 шт. |
| | | Клапан дымоудаления | 24 шт. |
| | | Устр. Коммутац. на 2 канала УК-ВК/04 | 24 шт. |
| | | Коробка распределительная КРТП 10х2 | 1 шт. |
| | | Коробка коммутационная на 4 пары проводов УК-2П - 150 | 12 шт. |
| | | 14 | Домофонная система |
| Коммутатор | 2шт. | | |
| Блок питания 12в | 2шт. | | |
| Кнопка выхода | 2шт. | | |
| Электромагнитный замок | 2шт. | | |
| Контроллер | 1шт. | | |

Управляющая организация

Собственник

_____ / И.А. Алексеев

_____ /

М.П.

М.П.

Перечень
 услуг и работ по содержанию общего имущества
 в Многоквартирном доме, расположенном по адресу:
 г. Москва, улица Вилиса Лациса, д.17, корп. 1

| | Наименование услуги | Объем |
|--|--|---|
| I. Уборка мест общего пользования | | |
| 1.1. | Лифтовые холлы, Квартирные холлы: | |
| 1.1.1. | Мытье пола с применением специальных средств | 1 раз в 2 дня кроме воскресенья |
| 1.1.2. | Влажная протирка стен, дверей, плафонов, решеток дымоудаления, технических шкафов, обметание пыли с потолков | 1 раз в месяц |
| 1.1.3. | Протирка плинтусов | 1 раз в неделю |
| 1.1.4. | Чистка полозьев лифтовых дверей | По мере необходимости |
| 1.1.6. | Мытье окон с применением специальных средств | 2 раза в год |
| 1.1.7. | Генеральная уборка с применением специальных машин | 1 раз в год(апрель-май) |
| 1.2. | Лестничные марши: | |
| 1.2.1. | Мытье пола с применением специальных средств | 1 раз в месяц |
| 1.2.2. | Влажная протирка стен, дверей, плафонов решеток дымоудаления, технических шкафов, обметание пыли с потолков | 4 раза в год |
| 1.2.3. | Подметание веником | 5 раз в неделю |
| 1.2.4. | Мытье окон (дверей на балкон) с применением специальных средств | 2 раза в год |
| 1.3. | Балконы: | |
| 3.1.1. | Мытье пола с применением специальных средств | 1 раз в месяц в теплый период |
| 1.3.2. | Влажная протирка стен, дверей, плафонов решеток дымоудаления, технических шкафов, обметание пыли с потолков | 1 раз в год |
| 1.3.3. | Протирка подоконников | 1 раз в месяц |
| 1.3.4. | Мытье окон с применением специальных средств | 2 раза в год |
| | Генеральная уборка с применением специальных машин | 1 раз в год (апрель-май) |
| 1.4. | Лифтовые кабины: | |
| 1.4.1. | Мытье пола с применением специальных средств | 3 раза в сутки, кроме воскресенья |
| 1.4.2. | Влажная протирка стен, дверей, плафонов решеток дымоудаления, технических шкафов, обметание пыли с потолков | 1 раз в сутки, кроме воскресенья |
| | Генеральная уборка с применением специальных машин | 1 раз в год(апрель-май) |
| 1.5. | Первые и вторые этажи: | |
| 1.5.1. | Мытье пола с применением специальных средств | 2 раза в сутки ежедневно, кроме воскресенья |
| 1.5.2. | Влажная протирка стен, дверей, плафонов решеток дымоудаления, технических шкафов, обметание пыли с потолков, почтовых ящиков | 1 раз в месяц |

| | | |
|--|--|--|
| 1.5.3. | Мытье входных дверей и входных дверей групп с применением специальных средств | 1 раз в месяц в теплый период |
| 1.5.4. | Генеральная уборка с применением специальных машин | 1 раз в год |
| 1.5.5. | Чистка полозьев лифтовых дверей | По мере необходимости |
| 1.6. | Технические помещения: | |
| 1.6.1. | Мытье пола с применением специальных средств | 2 раза в год |
| 1.6.2. | Влажное подметание пола с применением специальных средств | 2 раза в год |
| 1.6.3. | Уборка мелкого мусора | 1 раз в месяц |
| 1.6.4. | Генеральная уборка с применением специальных машин | 1 раз в год (апрель-май) |
| 1.7. | Площадка для мусорных контейнеров | |
| 1.7.1. | Сбор мусора в контейнер | 2 раза в сутки |
| 1.7.2. | Уборка площадки после вывоза мусора | 1 раз в сутки |
| 1.7.3. | Мытье мусорных контейнеров | 1 раз в месяц |
| 1.7.4. | Окраска мусорных контейнеров | 1 раз в год |
| II. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора | | |
| 2.1. | Вывоз твердых бытовых отходов | ежедневно |
| III. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации | | |
| 3.1. | Укрепление водосточных труб, колен и воронок | 2 раза в год |
| 3.2. | Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток | 2 раза в год |
| 3.3. | Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования | В течение 4 дней с момента обнаружения |
| 3.4. | Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем | По мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| 3.5. | Промывка и опрессовка систем центрального отопления | 1 раз в год |
| IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт | | |
| 4.1. | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств(ЖНМ-96-01/1) | еженедельно |
| 4.2. | Регулировка и наладка систем отопления | По мере необходимости |
| 4.3. | Поверка и ремонт коллективных приборов учета | В соответствии с паспортом приборов |
| 4.4. | Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства | Постоянно |
| 4.5. | Обслуживание ламп-сигналов (в случае вывода на собственную диспетчерскую) | Ежемесячно |
| 4.6. | Обслуживание систем дымоудаления и | В соответствии с регламентом |

| | | |
|---|--|----------------------------|
| | противопожарной безопасности | |
| 4.7. | Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль | 1 раз в 3 года |
| 4.8. | Обслуживание оборудования и автоматики ИТП | Не входит в перечень услуг |
| V. Устранение аварии и выполнение заявок населения | | |
| 5.1. | Устранение аварии (ЖНМ-96-01/2) | В течение рабочей смены |
| 5.2. | Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5) | В течение рабочей смены |
| VI. Прочие услуги | | |
| 6.1. | Дератизация | Ежемесячно |
| 6.2. | Дезинсекция | По мере необходимости |

Управляющая организация

Собственник

_____/ И.А. Алексеев
М.П.

_____/_____
М.П.

**Перечень
 работ по текущему ремонту общего имущества в
 многоквартирном доме, расположенном по адресу:
 г. Москва, улица Вилуса Лациса, д.17, корп.1**

| Наименование элемента | Единица измерения | Количество кв.м. в год. | Стоимость материалов за единицу | Стоимость материалов | Стоимость работ за единицу | Стоимость работ | Общая стоимость |
|--|-------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|
| 1. Фасады | | | | | | | |
| ремонт и окраска фасадов | кв.м. | 50 | 50 | 2500 | 400 | 20000 | 22500 |
| 2. Крыши | | | | | | | |
| ремонт гидроизоляции | кв.м. | 20 | 552 | 11040 | 600 | 12000 | 23040 |
| 3. Оконные и дверные заполнения | | | | | | | |
| Ремонт и окраска дверей | шт. | 2 | 100 | 200 | 800 | 1600 | 1800 |
| Ремонт рам | шт. | 1 | 100 | 100 | 300 | 300 | 400 |
| Ремонт и замена ручки, замка | шт. | 5 | 400 | 2000 | 350 | 1750 | 3750 |
| Ремонт и замена доводчика | шт. | 2 | 1500 | 3000 | 300 | 600 | 3600 |
| Замена личины | шт. | 20 | 500 | 10000 | 150 | 3000 | 13000 |
| Ремонт и замена пружины | шт. | 10 | 50 | 500 | 40 | 400 | 900 |
| Замена стекла | шт. | 5 | 650 | 3250 | 380 | 1900 | 5150 |
| 4. Перила и металлические ограждения лестниц, балконов | | | | | | | |
| Восстановление или замена отдельных участков и элементов. | м.пог. | 1 | 50 | 50 | 300 | 300 | 350 |
| 5. Внутренняя отделка | | | | | | | |
| 5.1. Стены | | | | | | | |
| Грунтовка стен | кв.м. | 100 | 10 | 1000 | 40 | 4000 | 5000 |
| Штукатурка стен | кв.м. | 10 | 50 | 500 | 300 | 3000 | 3500 |
| Шпатлевка стен | кв.м. | 10 | 50 | 500 | 200 | 2000 | 2500 |
| Окраска стен | кв.м. | 100 | 40 | 4000 | 200 | 20000 | 24000 |
| Ремонт и замена керамической плитки | кв.м. | 2 | 550 | 1100 | 750 | 1500 | 2600 |
| 5.2. Полы | | | | | | | |
| Ремонт и замена керамической плитки | кв.м. | 20 | 550 | 11000 | 700 | 14000 | 25000 |
| 5.3. Потолки | | | | | | | |
| Грунтовка | кв.м. | 50 | 10 | 500 | 40 | 2000 | 2500 |
| Штукатурка | кв.м. | 5 | 50 | 250 | 300 | 1500 | 1750 |
| Шпатлевка | кв.м. | 5 | 50 | 250 | 200 | 1000 | 1250 |
| Окраска | кв.м. | 50 | 40 | 2000 | 200 | 10000 | 12000 |
| 5.4. Прочие работы и материалы | | | | | | | |
| 6. Система центрального отопления | | | | | | | |
| Ремонт и замена трубопровода 15-32 мм | м.пог. | 1 | 400 | 400 | 900 | 900 | 1300 |
| Ремонт и замена трубопровода 50-100 мм | м.пог. | 1 | 550 | 550 | 1200 | 1200 | 1750 |
| Ремонт и замена крана шарового до 32 мм или регулятора протока | шт. | 20 | 600 | 12000 | 350 | 7000 | 19000 |

| | | | | | | | |
|--|--------|-----|------|---------------|------|---------------|---------------|
| Ремонт и замена запорной арматуры 50-100 мм | шт. | 2 | 5500 | 11000 | 1100 | 2200 | 13200 |
| Ремонт и замена прибора отопления | шт. | 1 | 5000 | 5000 | 1200 | 1200 | 6200 |
| Маркировка стояков и кранов | шт. | 100 | 50 | 5000 | 70 | 7000 | 12000 |
| 7. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение | | | | | | | |
| Ремонт и замена трубопровода 15-32 мм | м.пог. | 1 | 400 | 400 | 1035 | 1035 | 1435 |
| Ремонт и замена трубопровода 50-100 мм | м.пог. | 1 | 550 | 550 | 1200 | 1200 | 1750 |
| Ремонт и замена крана шарового до 32 мм | шт. | 20 | 600 | 12000 | 350 | 7000 | 19000 |
| Ремонт и замена запорной арматуры 50-100 мм | шт. | 2 | 5500 | 11000 | 1100 | 2200 | 13200 |
| Ремонт и замена смесителя типа Елочка | шт. | 1 | 1800 | 1800 | 400 | 400 | 2200 |
| Ремонт и восстановление изоляции | м.пог. | 80 | 50 | 4000 | 150 | 12000 | 16000 |
| Маркировка стояков и кранов | шт. | 100 | 50 | 5000 | 70 | 7000 | 12000 |
| 8. Электроснабжение и электротехнические устройства | | | | | | | |
| Замена автоматического выключателя до 32 А | шт. | 5 | 400 | 2000 | 84,3 | 421,5 | 2421,5 |
| Замена автоматического выключателя свыше 32 А, рубильника, плавкой вставки | шт. | 0 | 2500 | 0 | 350 | 0 | 0 |
| Замена УЗО | шт. | 1 | 2500 | 2500 | 400 | 400 | 2900 |
| Замена электрического кабеля | м.пог. | 5 | 150 | 750 | 100 | 500 | 1250 |
| Ремонт и замена светильников | шт. | 5 | 600 | 3000 | 350 | 1750 | 4750 |
| Замена ламп в светильниках | шт. | 100 | 55 | 5500 | 70 | 7000 | 12500 |
| Итого в год: | | | | 136190 | | 161257 | 297447 |
| Итого в месяц: | | | | 11349 | | 13438 | 24787 |

Гарантия на все указанные работы составляет 12 месяцев.

Управляющая организация

Собственник

_____/ И.А. Алексеев
М.П.

_____/_____
М.П.

**СХЕМА
РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ
ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА**

| Ответственность сторон | |
|---|--|
| Управляющая организация | Собственник |
| Стояки горячего и холодного водоснабжения (включительно), ответвления от стояков до первого резьбового соединения первого запорного устройства (крана), обслуживающего помещение собственника (включительно). | От второго резьбового соединения первого запорного устройства (крана), обслуживающего помещение собственника, на ответвлениях стояков горячего и холодного водоснабжения, запорно-регулирующая арматура, фильтры, счётчики воды и другое сантехоборудование. |
| Стояки внутридомовой системы отопления, отопительные приборы внутридомовой системы, отопительные приборы, установленные согласно проекту в местах общего пользования. | Отключающие устройства на ответвлениях от стояка, запорно-регулирующие краны на ответвлениях стояков, отопительные приборы. |
| Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства до квартирных электрических счетчиков. | Электрический счетчик и вся система электроснабжения по квартире. |
| Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками, общий канализационный стояк. | Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовин или тройника общего стояка. |
| Общие системы пожаротушения, пожарооповещения и дымоудаления. | Внутриквартирные датчики и извещатели. |
| Домофон. До вводной коробки на слаботочной линии. | Домофон. От вводной коробки. |

Управляющая организация

Собственник

_____/ И.А. Алексеев /
М.П.

_____/_____
М.П.

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 или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества | 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 одновременно, а при аварии тупиковой магистрали -24 часа | 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, отличающемся 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 температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°C для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°C 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 5°C; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°C | а) за каждые 3°C 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°C -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, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся 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 одновременно (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: 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 0,1 5% 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 |
| 6. Отопление | | |
| 6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода | допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) I течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12°С, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10°С, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°С | 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: а) в жилых помещениях не ниже + 18°С (в угловых комнатах +20°С), 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°С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С | 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 | отклонение давления более установленных значений не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |

| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| системы отопления теплоносителем | | |
|-------------------------------------|--|--|

* Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ.

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

Собственник

_____/ И.А. Алексеев /
М.П.

М.П.