**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ЖСК (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**

**г. Москва** **« » \_\_\_\_\_\_\_\_2015г.**

**Жилищно-строительный кооператив «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**, созданное в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**(далее - Многоквартирный дом), именуемое в дальнейшем «ЖСК», в лице Председателя Правления\_\_\_\_ФИО\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Северное Медведково»** Северо-Восточного административного округа, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Руководителя\_\_\_\_\_ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения правления ЖСК (общего собрания членов ЖСК) (**Протокол от « » \_\_\_\_\_\_ 201\_ г. № \_\_\_\_**)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и владельцев помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с [п. 1.1](#Par24) настоящего Договора.

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

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Цель настоящего Договора - управление многоквартирным домом с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставлением коммунальных и иных услуг Собственникам, членам их семей, нанимателям и членам их семей, поднанимателям (далее - нанимателями), арендаторам, субарендаторам (далее - арендаторам) и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация по заданию ЖСК в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам, нанимателям и арендаторам в соответствии с [пп. 3.1.2](#Par57) - [3.1.4](#Par67) настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. **Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором**.

2.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ \_\_\_\_\_\_

в) серия, тип постройки - \_\_\_\_\_\_\_ ;

г) год постройки - \_\_\_\_\_\_\_**г**.;

д) этажность - \_\_\_\_\_\_ ;

е) количество квартир - \_\_\_\_\_\_\_ ;

ж) общая площадь с учетом летних помещений - \_\_\_\_\_\_\_\_ **кв. м**;

з) общая площадь жилых помещений без учета летних - \_\_\_\_\_\_\_\_**кв. м**;

и) общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_\_\_ **кв. м;**

к) степень износа по данным государственного технического учета – \_\_\_\_\_\_ **%** ;

л) год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_\_\_;

м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу \_\_\_\_\_\_\_;

н) правовой акт о признании дома ветхим \_\_\_\_\_\_;

о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества \_\_\_\_\_\_\_\_;

п) кадастровый номер земельного участка \_\_\_\_\_\_\_.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений.

**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 [п. 2.1](#Par30) 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 случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет. (приложение №3, №4)

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме (приложение №5), безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);

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

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания ЖСК помещений в этом доме:

- Интернета;

- радиовещания;

- телевидения;

- видеонаблюдения;

- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;

- других услуг.

Указанные договоры заключаются после согласования их с ЖСК.

3.1.5. Информировать ЖСК и/или Собственников о заключении указанных в [пп. 3.1.3](#Par59) и [3.1.4](#Par67) 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 Собственникам, нанимателям и арендаторам, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

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

3.1.7. 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 органов управления ЖСК и/или Собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от Собственников, нанимателей и арендаторов плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному МФЦ города Москвы.

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.

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

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

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя или арендатора по настоящему Договору в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения [п. п. 4.6](#Par188), [4.7](#Par189) настоящего Договора.

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

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, уведомить ЖСК и владельцев о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки ТСЖ и/или владельца 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. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. (приложение №2) По требованию органов управления ЖСК и/или Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. Организовать и вести прием Собственников, нанимателей и арендаторов по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии ЖСК, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить соответственно органам управления ЖСК и/или Собственнику, нанимателю или арендатору извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Уведомить правление ЖСК и/ или Собственника, нанимателя или арендатора о месте и графике их приема по указанным вопросам.

3.1.16. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта (при наличии такой программы), необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома, при выборе собственниками помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта формирование его на специальном счете.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ЖСК и/или Собственникам (нанимателями, арендаторам) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.18. Предоставлять или организовать предоставление правлению ЖСК и/ или Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.19. Информировать правление ЖСК и /или Собственников, арендаторов и нанимателей 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 (ЖСК - путем направления извещения), а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.20. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить 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.

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с [п. 4.17](#Par203) настоящего Договора.

3.1.22. Снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов ежемесячно в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставлять потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета.

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

3.1.23. Информировать в письменной форме правление ЖСК и/ или Собственников, арендаторов и нанимателей об изменении размера платы за помещение пропорционально их доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с [разделом 4](#Par176) настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.24. Обеспечить выдачу платежных документов не позднее 1 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника, нанимателя или 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 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.

3.1.26. Не создавать препятствий потребителю в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом.

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

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

3.1.28. По требованию правления ЖСК и /или Собственников, нанимателей и/или 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).

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

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

3.1.29. Предоставлять правлению ЖСК отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца (квартала), следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на 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 претензий, предложений, заявлений и жалоб и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.30. В течение срока действия настоящего Договора размещать на официальном сайте в сети Интернет - сайте Минрегиона России, определенном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации:

сайт управляющей организации;

сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность;

и на информационных стендах (досках объявлений), расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также в помещении Управляющей организации в доступном месте информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы и настоящим Договором.

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

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 собрания органов правления ЖСК и /или Собственников.

В случае решения собрания правления ЖСК и/ или 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.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений в виде протокола собрания членов ЖСК 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 Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.33. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника, нанимателя и/или арендатора со страховой организацией в случае принятия такого решения собранием членов ЖСК и/или Собственников помещений.

3.1.34. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику, нанимателю и/или арендатору жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.35. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая ([пп. 3.1.34](#Par112) и [3.1.35](#Par113) настоящего договора). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.36. Передать ЖСК техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора.

3.1.38. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником, нанимателем и/или арендатором в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником, нанимателем и/или арендатором начислений и осуществленных им оплат и по акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ЖСК. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ЖСК.

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

3.1.40. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения правления ЖСК 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.

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

3.1.42. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору ([приложение № 6](#Par218)).

3.1.43. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.1.44. Довести до сведения правления ЖСК, Собственников информацию о саморегулируемой организации (далее - СРО), членом которой является Управляющая организация, путем размещения информации на информационных стендах (досках) в подъездах или иным способом.

**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 Собственников, нанимателей и арендаторов 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 ЖСК и/или Собственником, нанимателем и/или арендатором, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями [п. 4.4](#Par185) настоящего Договора.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями [п. п. 4.1](#Par179) - [4.2](#Par181) настоящего Договора предложения ЖСК по установлению на предстоящий год: размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме/перечней работ и услуг.

3.2.6. Заключить с МФЦ города Москвы договор на организацию начисления и сбора платежей Собственникам, уведомив о реквизитах данной организации ЖСК и/или Собственников, нанимателей арендаторов.

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

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

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

**3.3. ЖСК обязано:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение(я), находящееся в собственности (пользовании) ЖСК, и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению собрания членов ЖСК, принятому в соответствии с законодательством.

3.3.2. 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, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

3.3.4. Доводить до Собственников на их общем собрании отчет Управляющей организации ([п. 3.1.29](#Par103) настоящего договора), а также предложения по [пп. 3.1.16](#Par90) и [3.1.4](#Par123)0 настоящего Договора, а если такое собрание в очной форме не проводится - в порядке, определенном решением собрания правления ЖСК Собственников (размещать на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах и т.п.).

3.3.5. Осуществлять организацию собраний с правлением ЖСК и/ или Собственников помещений по вопросам использования общего имущества ([п. 3.1.3](#Par107)2 настоящего договора).

3.3.6. Содействовать выполнению Собственниками (нанимателями, арендаторами) требований положений Жилищного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу членства в ЖСК или заключенных с ЖСК договоров:

3.3.6.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

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

3.3.6.3. 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);

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

3.3.6.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней письменные 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 платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также 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 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).

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

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

**3.4. ЖСК имеет право**:

3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени Собственников в отношениях с Управляющей организацией и (или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

3.4.2. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг, не указанных в приложениях к настоящему Договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

Требовать перерасчета размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

3.4.3. Требовать перерасчета 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 постановлением Правительства Российской Федерации.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.6. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору ЖСК вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном правовыми актами г. Москвы.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

* стоимостью работ и услуг по управлению Многоквартирным домом;
* стоимостью услуг и работ по санитарному содержанию и текущему ремонту общего имущества (приложение № 3);
* стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями пп. 4.3 и 4.4 настоящего Договора.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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 управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки согласно платежному документу предоставленному МФЦ города Москвы. по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В платежном документе предоставленным МФЦ города Москвы указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества Многоквартирного дома 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 услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

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

4.9. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

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, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложении 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части 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.

 В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.12. Собственник или его наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 10 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 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.

4.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением 4 к настоящему Договору.

4.15. 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.

4.16. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов, предоставляемых МФЦ города Москвы. В случаях, установленных действующими правовыми актами города Москвы, осуществляется перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

4.17. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Москвы.

4.17.1. Решение (п. 4.17) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти города Москвы.

4.17.2. Решение (п. 4.17.1) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

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

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по его желанию 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 коммунальные услуги или платы за услуги и работы по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, в том числе и при выявлении фактов, указанных в [п. 5.4](#Par214) настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

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

5.6. В случае неисполнения Управляющей организацией [п. 5.5](#Par215) настоящего Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

**6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

**ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ**

**ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется ЖСК и/или Собственниками и уполномоченными лицами в соответствии с их полномочиями путем:

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

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

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями [п. п. 6.2](#Par231) - [6.5](#Par238) настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания членов ЖСК для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения 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 (АТИ, 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 правления ЖСК и/или общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть представлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

- обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.

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 и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника, нанимателя или арендатора.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных [разделом 5](#Par208) 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, ЖСК, Собственника (нанимателя или 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 или арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии и Владельца.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, нанимателя или арендатора, права которого нарушены. При его отсутствии 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 трех экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю или арендатору), второй - ТСЖ, третий - Управляющей организации.

**7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем правление ЖСК и/ или Собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

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

- органы управления ЖСК приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях к настоящему Договору (более 7 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с [п. 6.2](#Par231) настоящего Договора).

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

7.2. По соглашению сторон или по инициативе одной из сторон Договор может быть изменен или расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии

с [п. 8.3](#Par267) настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через 10 дней с момента направления другой стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением ЖСК и Собственников должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника, нанимателя или 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.

7.7. В случае переплаты ЖСК и/или Собственником, нанимателем или арендатором средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить правление ЖСК и/или Собственника, нанимателя или арендатора о сумме переплаты, получить распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

7.9. В случаях, предусмотренных законодательством, Договор расторгается в судебном порядке.

7.10. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, ЖСК либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

**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 работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет ЖСК и Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, 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 3 год(а) и вступает в действие с " " \_\_\_\_\_ 2015 г.

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

9.3. При отсутствии решения органов управления ЖСК 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 собрания Собственников и (или) членов ЖСК, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

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

**Приложения:**

1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома на \_\_\_\_ л.;

2. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов на \_\_\_\_ л.;

 3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на \_\_\_\_ л.;

4. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на \_\_\_\_\_л;

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

6. Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника на \_\_\_\_\_\_л.

**10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Жилищно-строительный кооператив****«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**ИНН , КПП Юр.адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Банковские реквизиты: Расчетный счет № Московский банк\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Кор. счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК**Председатель ЖСК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО** | **Управляющая организация:**ГБУ «Жилищник района Северное Медведково»ИНН 7715966814, КПП 771501001Юр.адрес: 127224, г. Москва, Осташковская ул., д.28,Факт.адрес:127221,г.Москва, Шокальского пр-д,д.49, к.1, Тел.(499)476-65-27,Банковские реквизиты:Расчетный счет №40601810000003000002, в Отделении 1 Москва, БИК 044583001Лицевой счет № 26 941 42 000 800881 в ФКУ СВАО г.Москвы**Руководителя\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО** |

Приложение 1

к договору управления

 многоквартирным домом

**Cостав**

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

 (адрес многоквартирного дома)

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

**Председатель Управляющая организация:**

ГБУ «Жилищник района Северное Медведково»

**ЖСК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО Руководитель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО**

мп мп

 Приложение 2

к договору управления

многоквартирным домом

**Перечень**

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

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

(адрес многоквартирного дома)

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

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

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

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

**Председатель Управляющая организация:**

ГБУ «Жилищник района Северное Медведково»

**ЖСК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО Руководитель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО**

мп мп

Приложение 3

к договору управления

многоквартирным домом

**Перечень**

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

(адрес многоквартирного дома)

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

**Председатель Управляющая организация:**

ГБУ «Жилищник района Северное Медведково»

**ЖСК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО Руководитель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО**

мп мп

Приложение 4

к договору управления

многоквартирным домом

**Перечень**

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

(адрес многоквартирного дома)

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

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

**Председатель Управляющая организация:**

ГБУ «Жилищник района Северное Медведково»

**ЖСК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО Руководитель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО**

мп мп

Приложение 5

к договору управления

многоквартирным домом

**Порядок**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **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 единовременно (в том числе при аварии)** | **за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1** |
| **1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам:****нарушение качества не допускается** | **отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается** | **при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)** |
| **1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора:****а) в многоквартирных домах и жилых домах:****- не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см);****- не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);****б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)** | **отклонение давления не допускается** | **за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:****а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;****б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)** |
| **2. Горячее водоснабжение** |
| **2.2. Обеспечение****температуру горячей воды в точке разбора:****а) не менее 60оС для открытых систем централизованного теплоснабжения;****б) не менее 50оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения;****в) не более 75оС для любых систем теплоснабжения** | **допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора:****а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5оС;****б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3оС** | **а) за каждые 30С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимый продолжительности нарушения;****б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду** |
| **2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам** | **отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается** | **при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)** |
| **2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора:****- не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см);****- не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)** | **отклонение давления не допускается** | **за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:****а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;****б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)** |
| **3. Водоотведение** |
| **3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года** | **допустимая продолжительность перерыва водоотведения:****а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца** **б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)** | **за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1** |
| **4. Электроснабжение** |
| **4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года** | **допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:1****а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания;****б) 24 часа - при наличии одного источника питания** | **за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1** |
| **4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам** | **не допускается** | **за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1** |
| **5. Газоснабжение** |
| **5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года** | **не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца** | **за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1** |
| **5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям** | **отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается** | **при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)** |
| **5.3. Давление сетевого газа:****не менее 0,003 МПа;****не более 0,005 МПа** | **отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается** | **за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом:****а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;****б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления** **коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов** |
| **6. Отопление** |
| **6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода** | **допустимая продолжительность перерыва отопления:****а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца;****б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12оС,****в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС,****г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС** | **за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1** |
| **6.2. Обеспечение температуры воздуха:2****а) в жилых помещениях не ниже + 180С (в угловых комнатах +200С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С****б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000** **Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C** **Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C** | **отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается** | **за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается:****а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры;****б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления** |
| **6.3. Давление во внутридомовой системе отопления:****а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см)****б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см);****в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем** | **отклонение давления более установленных значений не допускается** | **за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)** |

**Примечания:**

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

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

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

**Председатель Управляющая организация:**

ГБУ «Жилищник района Северное Медведково»

**ЖСК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО Руководитель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО**

мп мп

Приложение № 6

к договору управления многоквартирным домом

**Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника**

**1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения**.

**Схема**

∅

PP-R

∅

PP-R

1

2

3

4

3

**Управляющая**

**организация**

**Собственник**

1. Шаровой кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик СГИ Ду

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

 **2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.**

**Схема**



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

**Председатель Управляющая организация:**

ГБУ «Жилищник района Северное Медведково»

**ЖСК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО Руководитель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО**

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