

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
(между собственником помещения в многоквартирном доме и управляющей организацией)

г. Москва

«___» _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ОМЕГА», (ОГРН № 112774729640, ИНН 7709913557, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Жукова Дениса Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

_____ ,
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица, город федерального значения Москва)

_____ ,
(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой (совместной) собственности)

являющ _____ собственником(ами) жилого (нежилого(х)) помещения(й), квартир(ы) № _____, комнат(ы) в коммунальной квартире № _____) общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м на _____ этаже¹ _____ -этажного многоквартирного дома по адресу 119526, гор. Москва, проспект Вернадского, д. 105, корп. 4 (далее – **Многоквартирный дом**),
(индекс, улица, номер дома, номер корпуса)

на основании² _____ ,
(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

сер. _____ № _____ от « _____ » _____ г.,

выданного _____ ,
(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника в лице _____ ,

_____ ,
(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____ ,
(наименование федерального закона, акта

_____ ,
уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проведенного управой района Тропарево-Никулино, отраженных в протоколе конкурсной комиссии от «10» марта 2015 г. № 3, экземпляр которого хранится в управе района Тропарево-Никулино.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. 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, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

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

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Москва, пр-т Вернадского, д.105, корп.4, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.4. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

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

2.4. Характеристики Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- 1) адрес Многоквартирного дома – г. Москва, пр. Вернадского, д.105, корп.4;
- 2) номер технического паспорта БТИ или УНОМ – 2569/28;
- 3) серия, тип постройки - индивидуальный;

1. В случае наличия у собственника нескольких помещений в одном доме, в том числе долевой собственности на помещения, в месте указания расположения помещения на соответствующем этаже ставится прочерк и сверху пишется слово Приложение №7, которое заполняется в соответствии с документами.

2. Документы, устанавливающие право собственности на жилое/нежилое помещение – свидетельство (а) о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора передачи жилого помещения, договор(ы) мены, договор(ы) дарения, купли-продажи, аренды, документы, подтверждающие право собственности.

- 4) год постройки - 2007;
- 5) этажность - 27-28-32-33;
- 6) количество квартир - 670;
- 7) общая площадь с учетом летних помещений – 85 173,1 кв. м;
- 8) общая площадь жилых помещений без учета летних – 66500,4 кв. м;
- 9) общая площадь нежилых помещений 18 672,7 кв. м;
- 10) степень износа по данным государственного технического учета - %;
- 11) год последнего комплексного капитального ремонта -;
- 12) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества 0,00 кв. м;
- 13) 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 распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

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

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

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:³

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение на общедомовые нужды;
- е) отопление (теплоснабжение).

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать возможность предоставления сторонними организациями иных услуг, в том числе предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

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

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

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 общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному расчетным центром района⁴.

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

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 не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, Дирекцией заказчика ЖК-ХиБ АО, и т.п.) для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг

³ Перечень коммунальных услуг установлен в части 4 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

⁴ Возможно указание любой иной организации или иного способа внесения платы (например, в кассу Управляющей организации).

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 и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: *залив, засор стояка канализации, остановка лифтов и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.*

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных) в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.20. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), 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 пунктом 4.17. настоящего Договора.

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

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

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

3.1.25. По требованию 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. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

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

3.1.28. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы

с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.29. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год не позднее первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год – не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.30. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

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

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

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

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

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

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

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

3.1.34. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (Тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

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

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

3.1.37. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников 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.

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

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

3.1.40. Довести до сведения Собственников (нанимателей, арендаторов) информацию о СРО, членом которой является Управляющая организация, путем размещения информации на информационных стендах (досках) в подъездах или иным способом.

3.1.41. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией.

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 (за исключением п. 3.1.39).

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

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

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1.- 4.2. Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

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

3.2.6. Заключить с расчетным центром района договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника (нанимателя, арендатора)⁵.

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

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в 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, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.10. Принять участие в программе льготного страхования общего имущества Многоквартирного дома, заключив со страховой организацией соответствующий договор, и оплачивать страховые платежи в счет платы, вносимой за содержание общего имущества Многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязан:

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

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

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

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

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

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

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

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

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

⁵ В данном пункте может быть указана иная организация. В случае выбора способа внесения платы за жилое помещение непосредственно Управляющей организации данный пункт исключается.

3.4. Собственник имеет право:

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

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

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

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.39. настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

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

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

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

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

Размер платы для Собственника устанавливается: по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Правительством Москвы на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения)⁶.

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе, за управление многоквартирным домом и рассчитывается в порядке, устанавливаемом нормативно-правовыми актами г. Москвы, действующими в период действия настоящего Договора;

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

В случае изменения Правительством Москвы цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на очередной год соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества. Об указанных изменениях стоимости работ и услуг Собственник информируется в срок, установленный п. 3.1.23. настоящего Договора⁴.

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

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.

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

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

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

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

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или расчетным центром района по поручению Управляющей организации⁷.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг⁸, дата создания платежного документа.

⁶ Данный пункт включается в случае применения цен, ставок и тарифов, установленных Правительством Москвы.

⁷ В данном пункте указывается наименование организации, с которой управляющая организация заключила соответствующий договор, предусмотренный п. 3.2.6.

⁸ В соответствии со ст. 160 Жилищного кодекса Российской Федерации отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены

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

4.10. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором на счет ООО «УК «ОМЕГА» ИНН 7709913557, КПП 770901001, р/сч. 40702810000050000658 в КБ «Альга-Банк» (ЗАО), к/с 30101810900000000424, БИК 044525424.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для не внесения платы за помещение и за отопление.

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

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

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

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

4.16. 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.

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

4.18. 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.

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

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

5. Ответственность сторон

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение №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 по неубажительным причинам, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору) по его требованию неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником или по желанию Собственника, произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

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

федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов. Согласно ст. 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный данными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

новленного 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 несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.6. В случае неисполнения Управляющей организацией пункта 5.5 настоящего Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО НП «Гарантия», членом которой является Управляющая организация.

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

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

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

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

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

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

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

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

- 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) предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

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

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

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

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

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

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупрежден 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;

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

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или не-

выполнения работ, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору (более 3-х случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2. Договора);

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

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

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

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

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

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

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

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

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

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, издания органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

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

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

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

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие⁹ с «___» _____ г.

9.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на такой же срок и на тех же условиях / или на иных условиях согласно п. 3.2.5., 4.1., 4.2. Договора¹⁰. Аналогичный порядок Договора действует все последующие годы.

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

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 32 страницах и содержит 7 (семь) приложений.

10.2. Приложения:

Приложение № 1: Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме;

Приложение № 2: Перечень технической документации в Многоквартирном доме;

Приложение № 3: Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 4: Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

⁹ Данным пунктом может быть предусмотрен иной порядок вступления Договора в действие, например, согласно п. 7 ст. 162 ЖК РФ.

¹⁰ В данном пункте указывается один из вариантов.

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

Приложение № 6: Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника;

Приложение № 7: Сведения о доле собственника в многоквартирном доме по правоустанавливающим документам

11. Реквизиты сторон

Управляющая организация:

ООО «УК «ОМЕГА»

Место нахождения: 109004, г. Москва, ул. Добровольческая, д. 28, оф.15

ИНН/КПП 7709913557/770901001; ОГРН 1127747029640

р/сч. 40702810000050000658 в КБ «Альта-Банк» (ЗАО), к\с 30101810900000000424, БИК 044525424

Генеральный директор ООО «УК «ОМЕГА»

Жуков Д.В.

Собственник (представитель собственника):

ФИО, дата рождения

паспортные данные

место регистрации

тел. для связи

**Состав
и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:
г. Москва, пр-т Вернадского, д.105, корп.4**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – в соответствии с тех. документацией. Площадь пола – в соответствии с тех. документацией. Материал пола – ж/б	Состояние удовлетворительное
Межквартирные лестничные площадки	Количество – в соответствии с тех. документацией. шт. Площадь пола – в соответствии с тех. документацией. в м. Материал пола - в соответствии с тех. документацией.	Состояние удовлетворительное
Лестницы	Количество лестничных маршей – в соответствии с тех. документацией. шт. Материал лестничных маршей – ж/б Материал ограждения - металл Материал балясин – ж/б Площадь кв. м. – в соответствии с тех. документацией.	Состояние удовлетворительное лестничных маршей -
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - 20 шт.	Состояние удовлетворительное
Коридоры	Количество – в соответствии с тех. документацией. шт. Площадь пола – в соответствии с тех. документацией. в.м Материал пола - в соответствии с тех. документацией.	Состояние удовлетворительное
Технические этажи	Количество – 8 шт. Площадь пола – в соответствии с тех. документацией. кв.м Материал пола - стяжка	Состояние удовлетворительное
Чердаки	Количество – согласно тех. документации. Площадь пола – в соответствии с тех. документацией.	Состояние удовлетворительное
Технические подвалы	Количество – в соотв.с проектной документацией. Площадь пола – в соответствии с тех. документацией. Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: в соответствии с тех. документацией. Перечень установленного инженерного оборудования: в соответствии с тех. документацией.	Состояние удовлетворительное
II. Ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – ленточно-бутовый.	Состояние удовлетворительное
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – в соответствии с тех. документацией. Площадь стен в подъездах в кв. м- в соответствии с тех. документацией. Материал отделки: стен штукатур., кирпич. Площадь потолков кв. м- в соответствии с тех. документацией.	Состояние удовлетворительное
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен кв. м- в соответствии с тех. документацией. Материал стены и перегородок- дерев., шлакоблоки. Материал отделки стен _ в соответствии с тех. документацией.. Площадь потолков кв. м- в соответствии с тех. документацией.	Состояние удовлетворительное
Наружные стены и перегородки	Материал - кирпич. Площадь . кв. м- в соответствии с тех. документацией. Длина межпанельных швов кв. м- в соответствии с тех. документацией.	Состояние удовлетворительное
Перекрытия	Количество этажей – 28-33-30 Материал - в соответствии с тех. документацией.. Площадь тыс. кв. м.- в соответствии с тех. документацией.	Состояние удовлетворительное
Крыши	Количество – в соответствии с тех. документацией. шт. Вид кровли - в соответствии с тех. документацией. Материал кровли - в соответствии с тех. документацией. Площадь кровли – в соответствии с тех. документацией. кв.м Протяженность свесов - в соответствии с тех. документацией. м Площадь свесов - в соответствии с тех. документацией. кв. м Протяженность ограждений - в соответствии с тех. документацией.	Состояние удовлетворительное
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - шт.- в соответствии с тех. документацией.	Состояние удовлетворительное

Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - в соответствии с тех. документацией. из них: деревянных - в соответствии с тех. документацией. металлических - в соответствии с тех. документацией.	Состояние удовлетворительное
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 20 шт. В том числе грузовых – 4 шт. Марки лифтов – Шиндлер Монитол Грузоподъемность – 1000г. Площадь кабин- 500 кв. м	Состояние удовлетворительное
Мусоропровод	Количество – 4 шт. Длина ствола- 120 м. Количество загрузочных устройств- 111 шт.	Состояние удовлетворительное
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - в соответствии с тех. документацией Материал вентиляционных каналов - в соответствии с тех. документацией Протяженность вентиляционных каналов - в соответствии с тех. документацией Количество вентиляционных коробов - в соответствии с тех. документацией	Состояние удовлетворительное
Дымовые трубы/ вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - в соответствии с тех. документацией.	Состояние удовлетворительное
Водосточные желоба/ водосточные трубы	Количество желобов – в соответствии с тех. документацией. Количество водосточных труб – в соответствии с тех. документацией.	Состояние удовлетворительное
Электрические водно- распределительные устройства	Количество - в соответствии с тех. документацией..	Состояние удовлетворительное
Светильники	Количество - в соответствии с тех. документацией.	Состояние удовлетворительное
Системы дымоудаления	Количество - в соответствии с тех. документацией.	Состояние удовлетворительное
Магистраль с распределительным щитком	Количество - в соответствии с тех. документацией. Длина магистрали – в соответствии с тех. документацией.	Состояние удовлетворительное
Сети электроснабжения	Длина – в соответствии с тех. документацией.	Состояние удовлетворительное
Котлы отопительные	Количество - отсутствуют	
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубно исчислении: 1. 15 мм.- 10 м. 2. 32 мм.- 700 м. 3. 25 мм.- 120 м. 4. 40 мм.- 450 м. 5. 50 мм.- 550 м. 6. 76 мм.- 300 м. 7. 89 мм.- 500 м. 8. 100 мм.- 450 м. 9. 133 мм.- 100 м. 10. 159мм. -20 м.	Состояние удовлетворительное
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - 60 шт. вентилей - нет Кранов – 1674 шт.	Состояние удовлетворительное
Бойлерные, (теплообменники)	Количество – 7 шт.	Состояние удовлетворительное
Элеваторные узлы	Количество - в соответствии с тех. документацией..	Состояние удовлетворительное
Радиаторы	Материал и количество – 1.- сталь , 2782 шт.	Состояние удовлетворительное
Полотенцесушители	Материал и количество – 1. Сталь 765 шт.	Состояние удовлетворительное
Системы очистки воды	Количество - отсутствуют	
Насосы	Количество – 18 шт. Марка насоса: Грюндфос	Состояние удовлетворительное

Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 50мм. 660 м. 2. 32 мм. 1710 м. 3. 20 мм. 360 м. 4. 15 мм. 1500 м.	Состояние удовлетворительное
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 50 мм. 1200 м. 2. 32 мм. 3480 м. 3. 25 мм. 500 м. 4. 20 мм. 9000 м.	Состояние удовлетворительное
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: здвижек - _____ шт.; вентилей - _____ шт. Кранов – 250 шт.	Состояние удовлетворительное
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. ЕТК, ЕТW- 3300 шт.	Состояние удовлетворительное
Сигнализация	Вид сигнализации: оповещение	Состояние удовлетворительное
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 100 мм. 6500 м.	Состояние удовлетворительное
Сети газоснабжения	Отсутствуют	
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Отсутствуют	
Калориферы	Количество – 26 шт.	Состояние удовлетворительное
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – 1 шт.	Состояние удовлетворительное
Иное оборудование	Расширительные баки Количество – 7 шт.	Состояние удовлетворительное
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома¹¹		
Общая площадь	земельного участка - в соответствии с тех. документацией. в том числе площадь застройки - в соответствии с тех. документацией. асфальт - в соответствии с тех. документацией.; грунт - в соответствии с тех. документацией. газон - в соответствии с тех. документацией.	
Зеленые насаждения	деревья - _____ шт. кустарники - _____ шт.	
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть, перечислить _____; Ограждения _____ м. Скамейки - _____ шт. Столы - _____ шт.	
Ливневая сеть	Люки - в соответствии с тех. документацией. Приемные колодцы - в соответствии с тех. документацией. Ливневая канализация: в соответствии с тех. документацией.	
Иные строения	1. _____; 2. _____; 3. _____.	

Управляющая организация

Собственник

_____ /Жуков Д. В./

_____ /_____ /

¹¹ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

**Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
Г.Москва, пр-т Вернадского, д.105, корп.4
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 ¹²		
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 ¹³		
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 Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

¹³ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

12	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
13	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
14	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
15	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
16	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
17	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за год, предшествующий передаче документации
18	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
19	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договора списки прочее		

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

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

Управляющая организация

Собственник

_____ /Жуков Д. В./

_____ / _____ /

Перечень

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, по адресу: г.Москва, проспект Вернадского, д.105 к.4

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц), в том числе НДС
	I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов			
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:			
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.	1 раз в 3 года	40 882,56	0,04
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов.	1 раз в год	30 661,92	0,03
1.3.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	1 раз в квартал	30 661,92	0,03
1.4.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.	По мере необходимости	61 323,84	0,06
1.5.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	По мере необходимости	102 206,40	0,1
2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:			
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.	1 раз в месяц	40 882,56	0,04
2.2.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.	По мере необходимости	30 661,92	0,03
2.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости	40 882,56	0,04
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:			
3.1.	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.	По мере необходимости	30 661,92	0,03
3.2.	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупногабаритных блоков.	По мере необходимости	30 661,92	0,03

3.3.	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.	По мере необходимости	61 323,84	0,06
3.4.	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	По мере необходимости	306 619,20	0,3
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:			
4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	1 раз в год	20 441,28	0,02
4.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.	1 раз в год	20 441,28	0,02
4.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	204 412,80	0,2
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:			
5.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.	-	0,00	
5.2.	Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.	-	0,00	
5.3.	Выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами.	-	0,00	
5.4.	Выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками.	-	0,00	
5.5.	Контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.	-	0,00	
5.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	-	0,00	
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:			
6.1.	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.	По мере необходимости	20 441,28	0,02
6.2.	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.	По мере необходимости	10 220,64	0,01
6.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	20 441,28	0,02
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:			
7.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек.	1 раз в квартал	51 103,20	0,05
7.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	1 раз в год	40 882,56	0,04

7.3.	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	По мере необходимости	40 882,56	0,04
7.4.	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах.	2 раза в год	40 882,56	0,04
7.5.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.	1 раз в квартал	30 661,92	0,03
7.6.	Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек.	2 раза в год	20 441,28	0,02
7.7.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	2 раза в год	306 619,20	0,3
7.8.	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.	Ежемесячно в зимний период	511 032,00	0,5
7.9.	Проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель.	По мере необходимости	30 661,92	0,03
7.10.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	511 032,00	0,5
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:			
8.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	По мере необходимости	30 661,92	0,03
8.2.	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	По мере необходимости	51 103,20	0,05
8.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	204 412,80	0,2
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:			
9.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	По мере необходимости	51 103,20	0,05
9.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	1 раз в неделю	204 412,80	0,2
9.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	По мере необходимости	204 412,80	0,2
9.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	По мере необходимости	255 516,00	0,25
9.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	По мере необходимости	306 619,20	0,3
9.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	204 412,80	0,2
10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:			
10.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	По мере необходимости	10 220,64	0,01
10.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты.	1 раз в месяц	30 661,92	0,03

11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	По мере необходимости	306 619,20	0,3
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:			
12.1.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	408 825,60	0,4
13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:			
13.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	1 раз в неделю	204 412,80	0,2
13.2.	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	306 619,20	0,3
	II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:			
14.1.	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц	408 825,60	0,4
14.2.	Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно	408 825,60	0,4
14.3.	Уборка мусороприемных камер	Ежедневно	408 825,60	0,4
14.4.	Уборка загрузочных клапанов	1 раз в неделю	408 825,60	0,4
14.5.	Мойка нижней части ствола и шиберов мусоропровода	1 раз в месяц	408 825,60	0,4
14.6.	Диагностика, очистка и дезинфекция стволов мусоропровода	По мере необходимости	408 825,60	0,4
14.7.	Мелкий ремонт мусоропроводов (регулировка или замена неисправных ковшей, покраска)	По мере необходимости	408 825,60	0,4
14.8.	Устранение засоров	По мере необходимости	408 825,60	0,4
15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:			
15.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	1 раз в квартал	102 206,40	0,1
15.2.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	По мере необходимости	102 206,40	0,1
15.3.	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них.	1 раз в квартал	20 441,28	0,02
15.4.	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	По мере необходимости	204 412,80	0,2
15.5.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	1 раз в месяц	306 619,20	0,3
15.6.	Контроль состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	1 раз в год	20 441,28	0,02
15.7.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	40 882,56	0,04
16	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:			
16.1.	Определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов.	-	0,00	
16.2.	Устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов).	-	0,00	
16.3.	Очистка от сажи дымоходов и труб печей.	-	0,00	

16.4.	Устранение завалов в дымовых каналах.	-	0,00	
17	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:			
17.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.	-	0,00	
17.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	-	0,00	
17.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.	-	0,00	
17.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	-	0,00	
17.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	-	0,00	
18	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:			
18.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	1 раз в месяц	204 412,80	0,2
18.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	Ежедневно	102 206,40	0,1
18.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	1 раз в год	204 412,80	0,2
18.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	По мере необходимости	51 103,20	0,05
18.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	По мере необходимости	51 103,20	0,05
18.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	По мере необходимости	51 103,20	0,05
18.7.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	По мере необходимости	153 309,60	0,15
18.8.	Очистка и промывка водонапорных баков.	По мере необходимости	102 206,40	0,1
18.9.	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	102 206,40	0,1
19	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:			
19.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год	613 238,40	0,6
19.2.	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).	1 раз в год	408 825,60	0,4
19.3.	Удаление воздуха из системы отопления.	По мере необходимости	306 619,20	0,3
19.4.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	4 раза в год	613 238,40	0,6
20	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:			

20.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в год	153 309,60	0,15
20.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	1 раз в год	408 825,60	0,4
20.3.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	1 раз в год	408 825,60	0,4
20.4.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	По мере необходимости	204 412,80	0,2
21	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:			
21.1.	Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов.	-	0,00	
21.2.	Организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений.	-	0,00	
21.3.	При выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	-	0,00	
22	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:			
22.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	По мере необходимости	613 238,40	0,6
22.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).	ТО 1 - 1 раз в месяц, ТО 2 - 2 раза в год	1 635 302,40	1,6
22.3.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	Ежедневно	1 941 921,60	1,9
22.4.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в квартал	613 238,40	0,6
	III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме			
23	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
23.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Ежедневно	306 619,20	0,3
23.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в неделю	306 619,20	0,3
23.3.	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропровода	Ежедневно	306 619,20	0,3
23.4.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	408 825,60	0,4
23.5.	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно	204 412,80	0,2
23.6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц	306 619,20	0,3
23.7.	Мытье окон	1 раз в год	408 825,60	0,4
23.8.	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка (при наличии)	1 раз в год	102 206,40	0,1
23.9.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничной клетке, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, а также обметание пыли с потолков	1 раз в год	204 412,80	0,2
24	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:			
24.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	-	0,00	
24.2.	Сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.	-	0,00	

24.3.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).	-	0,00	
24.4.	Очистка придомовой территории от наледи и льда.	-	0,00	
24.5.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома.	-	0,00	
24.6.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в неделю	204 412,80	0,2
25	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:			
25.1.	Подметание и уборка придомовой территории.	-	0,00	
25.2.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.	-	0,00	
25.3.	Уборка и выкашивание газонов.	-	0,00	
25.4.	Прочистка ливневой канализации.	-	0,00	
25.5.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	1 раз в неделю	153 309,60	0,15
26	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:			
26.1.	Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров.	1 раз в день	1 788 612,00	1,75
26.2.	Вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории.	-	0,00	
26.3.	Вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории.	-	0,00	
26.4.	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	По мере необходимости	1 073 167,20	1,05
27	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	1 раз в неделю	408 825,60	0,4
28	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	По мере необходимости	408 825,60	0,4
	Итого общая сумма по обязательным работам и услугам		25 071 229,92	24,53
Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме				
1	Работы, выполняемые для улучшения содержания общего имущества многоквартирного дома:			
1.1.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	2 раз(а) в год	-	-
1.2.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	2 раз(а) в год	-	-
1.3.	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз(а) в год	-	-
1.4.	Очистка и помывка фасадов зданий	1 раз(а) в год	-	-
1.5.	Обработка фасадов гидрофобными или другими специальными растворами	1 раз(а) в год	-	-
	Итого		-	-
2	Работы, по благоустройству земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, или прилегающей территории:			
2.1.	Оборудование детской площадки	1 раз(а) в год	-	-
2.2.	Ликвидация наледи	3 раз(а) в год	-	-

2.3.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	3 раз(а) в год	-	-
	Итого		-	-
3	Прочие услуги:			
3.1.	Подготовка зданий к праздникам	1 раз(а) в год	-	-
3.2.	Проведение энергоаудита здания	1 раз(а) в год	-	-
3.3.	Прочие непредвиденные расходы	По мере необходимости	-	-
	Итого		-	-
4	Дополнительные работы по ремонту или модернизации общего имущества:			
4.1.	Установка датчиков движения для освещения мест общего пользования.	1 раз(а) в год	-	-
4.2.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз(а) в год	-	-
4.3.	Ремонт внутридомовых и наружных дренажей	1 раз(а) в год	-	-
4.4.	Восстановление (ремонт) отмостки	1 раз(а) в год	-	-
4.5.	Восстановление (ремонт) гидроизоляции		-	-
	Итого		-	-
	Итого общая сумма по дополнительным работам и услугам		-	-
	Итого общая сумма по основным и дополнительным работам и услугам			24,53

Управляющая организация

Собственник

_____ /Жуков Д. В./

_____ /_____/

**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
по адресу г.Москва, пр-т Вернадского, д.105, корп.4**

№№ 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	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов	по мере необходимости	согласно приложению №3 1 мес. 1 мес.		1 мес.	
1.2	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов,					
1.3	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков отмостки и входов в подвалы					
2	Стены и перегородки					
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках					
2.1.1	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками	по мере необходимости	согласно приложению №3		1 мес.	
2.2.	Внешние части многоквартирного дома, включая межпанельные швы					
2.2.1	Герметизация стыков	по мере необходимости	согласно приложению №3		1 мес.	
2.2.2	Заделка и восстановление архитектурных элементов					
2.2.3	Ремонт и окраска фасадов					
2.3	В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры					
2.3.1	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками	по мере необходимости	согласно приложению №3		1 мес.	
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах					
3.1.	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств	по мере необходимости	согласно приложению №3		1 мес.	
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры					

4.1	Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит	по мере необходимости	согласно приложению №3	1 мес.		
4.2	Восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит					
4.3	Замена балконных решеток					
5.	Перекрытия					
5.1	Частичная смена отдельных элементов	по мере необходимости	согласно приложению №3	1 мес.		
5.2	Заделка швов и трещин					
5.3	Укрепление и окраска					
6	Полы в помещениях общего пользования					
6.1	Замена отдельных участков полов и покрытия полов	по мере необходимости	согласно приложению №3	1 мес.		
7	Крыши					
7.1	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель,	по мере необходимости	согласно приложению №3	1 мес.		
7.2	Ремонт гидроизоляции и утепления					
7.3	Ремонт вентиляции					
8	Водоотводящие устройства					
8.1	Замена водосточных труб	по мере необходимости	согласно приложению №3	1 мес.		
8.2	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов водоотводящих устройств					
9	Окна двери в помещениях общего пользования					
9.1	Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений	по мере необходимости	согласно приложению №3 Гарантия производителя	1 мес.		
9.2.	Установка доводчиков пружин, упоров и пр.					
9.3	Смена оконных и дверных приборов					
10	Лестницы					
10.1	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок	по мере необходимости	согласно приложению №3	1 мес.		
10.2	Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков					
10.3	Частичная замена и укрепление металлических перил					
11	Печи, котлы					
11.1	Отсутствуют					
12	Системы холодного водоснабжения					

12.1	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов включая насосные установки в жилых зданиях	по мере необходимости	согласно приложению №3	1 мес.	
13	Системы горячего водоснабжения				
13.1	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях	по мере необходимости	согласно приложению №3	1 мес.	
14	Канализация				
14.1	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем канализации	по мере необходимости	согласно приложению №3 1 мес.	1 мес.	
14.2	Прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа				
15	Системы газоснабжения				
15.1	Отсутствует				
16	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка				
16.1	Замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир	по мере необходимости	согласно приложению №3 Гарантия производителя 1 мес. 1 мес.	1 мес.	
16.2	Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки)				
16.3	Замена светильников				
16.4	Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов				
16.5	Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений				
17	Системы теплоснабжения				
17.1	Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры	по мере необходимости	согласно приложению №3	1 мес.	
17.2	Установка (при необходимости) воздушных кранов				
17.3	Восстановление разрушенной тепловой изоляции				

18	Системы вентиляции, дымоудаления				
18.1	Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер	по мере необходимости	согласно приложению №3	1 мес.	
18.2	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы				
19	Лифты				
19.1	Ремонт полов, машинных, блочных помещений и приямков;	по требованию специализированных организаций	согласно приложению №3	1 мес.	
19.2	Установка и ремонт трапов в чердачных помещениях в местах, где подходы к машинным и блочным помещениям пересекаются с другими коммуникациями				
20	Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети				
20.1	-				
21	Объекты внешнего благоустройства				
21.1	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания	по мере необходимости	согласно приложению №3	1 мес.	
ИТОГО:					

* Гарантийные обязательства не распространяются на случаи вандализма и преднамеренной порчи имущества.

Управляющая организация

Собственник

_____ /Жуков Д. В./

_____ /_____ /

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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно, а при аварии тупиковой магистрали – 24 часа	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°C для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°C для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°C; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°C	а) за каждые 3°C снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1

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

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 отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
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 12°C, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10°C, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°C	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

<p>6.2. Обеспечение температуры воздуха:²</p> <p>а) в жилых помещениях не ниже +18°C (в угловых комнатах +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°C и ниже +20 (+22)°C</p> <p>б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000</p> <p>Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C</p> <p>Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C</p>	<p>отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается</p>	<p>за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается:</p> <p>а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры;</p> <p>б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы, исходя из нормативов потребления</p>
<p>6.3. Давление во внутридомовой системе отопления:</p> <p>а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см)</p> <p>б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см);</p> <p>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</p>	<p>отклонение давления более установленных значений не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>

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

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

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

Управляющая организация

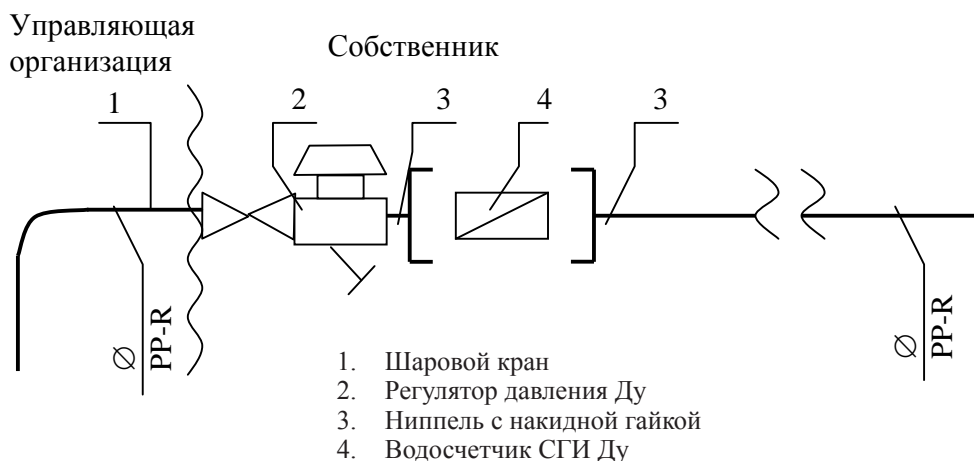
Собственник

_____/Жуков Д. В/

_____/_____/

Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.
Схема



Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до волнистой линии слева (до шарового крана).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема



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

Управляющая организация

Собственник

_____ /Жуков Д. В./

_____ /_____ /

