**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Москва "07" февраля 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «МАТОРИН-Региональная управляющая компания» (ООО «МАТОРИН-РУК»), ОГРН 1135038006619, ИНН 5038100733, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Генерального директора Максимова Олега Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

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

являющийся Собственником(ами)[[1]](#footnote-1) нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) №\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м на \_\_\_\_ этаже[[2]](#footnote-2)2 25-ти этажного

многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Береговой проезд, д.5А, корпус 6 (строительный адрес согласно разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №77-208000-007958-2017 от 19.07.2017г.: г. Москва, Береговой проезд, вл.5, корпус 6, далее – Многоквартирный дом), на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,[[3]](#footnote-3)3

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

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г, выданного\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрироващего документы)

или представитель Собственника в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , (наименование Федерального закона, акта уполномоченного 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 Филевский парк города Москвы, отраженных в протоколе конкурсной комиссии от «12» января 2018г. №3, экземпляр которого хранится в Управе района Филевский парк города Москвы.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме, а также для лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту 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, лицам принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - наниматель, арендатор).

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Береговой проезд, д.5А, корпус 6, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома (п.4.19) 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. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

1. адрес Многоквартирного дома - г. Москва, Береговой проезд, д.5А, корпус 6;
2. номер технического паспорта БТИ или УНОМ - нет;
3. серия, тип постройки – индивидуальный проект;
4. год постройки - 2017;
5. этажность - 25;
6. количество квартир - 147 квартиры / 66 апартаментов;
7. общая площадь многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками - 14 807,40кв. м;
8. общая площадь жилых помещений (общая площадь квартир с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) и нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч. апартаментов с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) - 10 956,60кв. м;
9. общая площадь нежилых помещений (входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - 3 850,80 кв. м;
10. степень износа по данным государственного технического учета - нет;
11. год последнего комплексного капитального ремонта - нет;
12. правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - нет;
13. правовой акт о признании дома ветхим - нет;
14. площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме - 0 кв. м;
15. кадастровый номер земельного участка - 77:07:0002003:1005.

3. Права и обязанности Сторон

**3.1. Управляющая организация обязана:**

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

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (приложение № 4 к настоящему договору), и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:[[4]](#footnote-4)

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление.

3.1.3.1. Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме / определенные по результатам открытого конкурса (ненужное зачеркнуть).

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

3.1.6. Принимать от собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация обеспечивает начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием Собственника.

3.1.7. Требовать, в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ, от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов по п.3.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.3.2.3 Договора.

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

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

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

3.1.12. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации / заказчика – застройщика (не нужное зачеркнуть) в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении №2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.14. Информировать Собственника 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.

3.1.15. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных 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.

3.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.17. 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 или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.18. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) помещением(ями), в объёмах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.19. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 дней до вступление в силу.

3.1.20. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

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

3.1.22. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

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

3.1.25. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.26. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по п.3.1.6 настоящего Договора) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие 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).

3.1.27. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала[[5]](#footnote-5), следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании собствеников помещений, а также размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определённых решением общего собрания собственников помещений. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.28. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(м) Собственника.

3.1.29. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.30. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.31. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.32. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае положительного решения собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.33. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

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 жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу 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.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему договору; составить Акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору.

3.1.35. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

В качестве способа обеспечения выступает (далее ненужное зачеркнуть):

- страхование гражданской ответственности;

~~- безотзывная банковская гарантия;~~

~~- залог депозита.~~

В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, обеспечение обязательств направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения, оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

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

3.1.37. Оказать содействие 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****.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

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

3.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и/или работ направить Собственнику дополнительное соглашение с обновленными приложениями №3 к настоящему Договору для подписания.

3.2.5. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений Многоквартирного дома.

3.2.6. Выставлять требование нанимаемой для выполнения работ и/или оказания услуг в доме подрядной организации о страховании ее ответственности за причинение ущерба в ходе или вследствие работ, оказания услуг.

3.2.7. Размещать сотрудников, задействованных в предоставлении Собственнику жилищно-коммунальных услуг в специально предназначенных для такого размещения помещениях Многоквартирного дома, входящих в состав общего имущества.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги сучетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, 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 не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. 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. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.),

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

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

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящееся к Собственнику, зачеркнуть):

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на 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 взамодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

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

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

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

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, 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 3.1.27 настоящего Договора.

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

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

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно [ст. 249](consultantplus://offline/ref=0B9816A251247885707DF44BB9158577A4E8EF14E0B5057494547AFA28E5239F40937994F4F30C72u3x9G), [289](consultantplus://offline/ref=0B9816A251247885707DF44BB9158577A4E8EF14E0B5057494547AFA28E5239F40937994F4F30B74u3x8G) ГК РФ и [37](consultantplus://offline/ref=0B9816A251247885707DF44BB9158577A4E8EF1FE9B3057494547AFA28E5239F40937994F4F20D75u3x4G), [39](consultantplus://offline/ref=0B9816A251247885707DF44BB9158577A4E8EF1FE9B3057494547AFA28E5239F40937994F4F20D7Au3x4G) 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).

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в приложениях N 3 и N 4 к настоящему Договору, данные работы должны быть согласованы сторонами с учетом рассчитанной общей стоимостью;

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов) в соответствии с положениями пунктов 4.4, 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, приведенных в [приложениях N 3](consultantplus://offline/ref=FE912D7A25660CCCABE431CDC18EDFCEEBA3A5F9A0B3FFDD07B4DDFF17A966A959CFDD9003E0062846MAp1J) и [N 4](consultantplus://offline/ref=FE912D7A25660CCCABE431CDC18EDFCEEBA3A5F9A0B3FFDD07B4DDFF17A966A959CFDD9003E0062F4AMAp3J) к настоящему Договору. Указанные приложения с измененной стоимостью работ и услуг предоставляются Собственнику в срок, установленный [п. 3.1.23](consultantplus://offline/ref=FE912D7A25660CCCABE431CDC18EDFCEEBA3A5F9A0B3FFDD07B4DDFF17A966A959CFDD9003E0062B47MAp3J) настоящего Договора.

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

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

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

4.6. Плата за управление многоквартирным домом, 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 управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный 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, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг[[6]](#footnote-6), дата создания платежного документа.

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

4.10. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации[[7]](#footnote-7) на расчетный счет № 40702810502300005017, АО «АЛЬФА-БАНК», к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.

4.11. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение за отопление, электроснабжение мест общего пользования.

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

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

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

4.14. Собственник или его наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течении 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течении 2 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 не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением № 4 к настоящему Договору.

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

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

4.19. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством[[8]](#footnote-8).

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

4.21. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5. Ответственность сторон

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив его 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) не полного 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 и в порядке, установленным частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

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 собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством РФ.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей

организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

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

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию 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 положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

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

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

6.2. Акт о нарушении условий Договора составляется в случаях:

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

- неправомерных действий Собственника.

По требованию любой из сторон Договора составляется Акт.

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении 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), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

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

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

**а) по инициативе Собственника в случае**:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

**б) по инициативе Управляющей организации**, о чём собственник помещения должен быть предупреждён 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 помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти собственника со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях / или иных по п. 3.2.4. Договора.

7.3. В случае расторжения Договора Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

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

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

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

7.8. Обязательства по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8. Особые условия

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

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. К обязательствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие 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 собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.2. 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.

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 3 года и вступает в действие[[9]](#footnote-9) с момента его подписания.

10.2. Срок действия договора может быть продлен на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 15 страницах и содержит 6 приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу;

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

3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

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

5. Сведения о доле собственника в многоквартирном доме по правоустанавливающим документам;

6. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Реквизиты сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Собственник(и) (представитель собственника): |  | Управляющая организация: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (наименование Собственника, при необходимости) |  | ООО «МАТОРИН – РУК»  Генеральный директор |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  (подпись) (фамилия, инициалы) |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Максимов О.В.)  (подпись) (фамилия, инициалы) |
| печать Собственника (для организаций)  Паспортные данные (для Собственников граждан): |  | М.П.  Юридический адрес: 141207, Московская область, г. Пушкино, Московский проспект, д.2 |
| паспорт серии\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан: (когда) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (кем) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (код подразделения) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | ИНН/КПП 5038100733/503801001  ОГРН 1135038006619  р/с 40702810502300005017  в АО «АЛЬФА-БАНК» БИК 044525593  к/с 30101810200000000593 |

Приложение 1

к договору управления

многоквартирным домом

от «12» января 2018года.

**Cостав**

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

г. Москва, Береговой проезд, вл.5, корпус 6

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование элемента общего имущества** | **Параметры** | **Характеристика** |
| **I. Помещения общего пользования** | | |
| **Помещения общего пользования** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.**  **Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м**  **Материал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Количество помещений требующих текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт.**  **в том числе:**  **пола - \_\_\_\_ шт. (площадь пола требующая ремонта – \_\_\_\_\_кв.м )** |
| **Межквартирные лестничные площадки** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.**  **Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м**  **Материал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт.**  **в том числе пола - \_\_\_\_ шт. (площадь пола требующая ремонта – \_\_\_\_\_кв.м )** |
| **Лестницы** | **Количество лестничных маршей – \_\_\_\_\_ шт.**  **Материал лестничных маршей - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Материал ограждения - \_\_\_\_\_**  **Материал балясин - \_\_\_\_\_\_\_**  **Площадь – \_\_\_\_ кв.м** | **Количество лестниц, требующих ремонта - \_\_\_\_\_ шт.**  **В том числе:**  **лестничных маршей - \_\_\_\_\_ шт.**  **ограждений - \_\_\_\_\_шт.**  **балясин – шт.** |
| **Лифтовые и иные шахты** | **Количество:**  **- лифтовых шахт - \_\_\_\_ шт.**  **- иные шахты - \_\_\_\_\_ шт. \_\_\_\_\_ (указать название шахт)** | **Количество лифтовых шахт требующих ремонта - \_\_\_\_ шт.**  **Количество иных шахт требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт.** |
| **Коридоры** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.**  **Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м**  **Материал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Количество коридоров, требующих ремонта - \_\_\_\_\_ шт.**  **в том числе пола - \_\_\_\_ шт. (площадь пола требующая ремонта – \_\_\_\_кв.м )** |
| **Технические этажи** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.**  **Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м**  **Материал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Санитарное состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)** |
| **Чердаки** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.**  **Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м** | **Санитарное состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)**  **Требования пожарной безопасности - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)** |
| **Технические подвалы** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.**  **Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м**  **Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал:**  **1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**  **Перечень установленного инженерного оборудования:**  **1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**  **4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** | **Санитарное состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное).**  **Требования пожарной безопасности - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений).**  **Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:**  **1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**  **Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающееся в ремонте:**  **1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**  **4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** |
| **II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома** | | |
| **Фундаменты** | **Вид фундамента - \_\_\_\_\_\_\_\_**  **Количество продухов - \_\_\_шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты).**  **Количество продухов требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_шт.** |
| **Стены и перегородки внутри подъездов** | **Количество подъездов – шт.**  **Площадь стен в подъездах \_\_\_\_\_кв. м**  **Материал отделки: стен \_\_\_\_.**  **Площадь потолков \_\_\_\_кв. м**  **Материал отделки потолков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Количество подъездов нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_\_ шт.**  **Площадь стен нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_ кв.м**  **Площадь потолков нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_ кв.м** |
| **Стены и перегородки внутри помещений общего пользования** | **Площадь стен \_\_\_\_\_кв. м**  **Материал стены и перегородок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**  **Материал отделки стен \_\_\_\_\_.**  **Площадь потолков \_\_\_\_кв. м**  **Материал отделки потолков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Площадь стен нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_ кв.м**  **Площадь потолков нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_ кв.м** |
| **Наружные стены и перегородки** | **Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**  **Площадь - \_\_\_\_\_\_ тыс. кв. м**  **Длина межпанельных швов - \_\_\_\_ м.** | **Состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты):**  **Площадь стен требующих утепления - \_\_\_\_ кв.м**  **Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_\_\_ м.** |
| **Перекрытия** | **Количество этажей - \_\_\_\_\_**  **Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**  **Площадь - \_\_\_\_\_\_ тыс. кв. м.** | **Площадь перекрытия требующая ремонта - \_\_\_\_ кв.м (указать вид работ).**  **Площадь перекрытий требующих утепления - \_\_\_\_\_кв.м** |
| **Крыши** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.**  **Вид кровли - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное).**  **Материал кровли - \_\_\_\_\_\_\_.**  **Площадь кровли – \_\_\_\_ кв.м**  **Протяженность свесов - \_\_ м**  **Площадь свесов - \_\_\_\_\_\_кв. м**  **Протяженность ограждений - \_\_\_\_\_ м** | **Характеристика состояния - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать):**  **площадь крыши требующей капитального ремонта - \_\_\_\_\_ кв.м**  **площадь крыши требующей текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м** |
| **Двери** | **Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - \_\_\_\_\_шт.**  **из них:**  **деревянных - \_\_\_\_\_\_шт.**  **металлических \_\_\_\_\_шт.** | **Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_шт.**  **из них**  **деревянных - \_\_\_\_\_\_ шт.**  **металлических \_\_\_\_\_ шт.** |
| **Окна** | **Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - \_\_\_\_\_шт.**  **из них деревянных - \_\_\_\_\_шт.** | **Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_ шт.**  **из них**  **деревянных - \_\_\_\_\_\_ шт.** |
| **III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование** | | |
| **Лифты и лифтовое оборудование** | **Количество - \_\_\_\_\_ шт.**  **В том числе:**  **грузовых - \_\_\_\_\_\_шт.**  **Марки лифтов - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Грузоподъемность \_\_\_\_\_\_\_ т.**  **Площадь кабин – \_\_\_\_ кв.м** | **Количество лифтов требующих:**  **замены - \_\_\_\_ шт.**  **капитального ремонта - \_\_\_\_ шт.**  **текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт.** |
| **Мусоропровод** | **Количество – \_\_\_\_\_ шт.**  **Длина ствола - \_\_\_\_\_м**  **Количество загрузочных устройств - \_\_\_\_\_\_шт.** | **Состояние ствола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты)**  **Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - \_\_\_\_ шт.** |
| **Вентиляция** | **Количество вентиляционных каналов - \_\_\_\_\_шт.**  **Материал вентиляционных каналов - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Протяженность вентиляционных каналов - \_\_\_\_\_\_ м**  **Количество вентиляционных коробов - \_\_\_\_\_\_\_\_шт.** | **Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - \_\_\_\_\_ шт.** |
| **Дымовые трубы/вентиля-ционные трубы** | **Количество вентиляционных труб - \_\_\_\_\_шт.**  **Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **Количество дымовых труб - \_\_\_\_\_шт.**  **Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Состояние вентиляционных труб \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).**  **Состояние дымовых труб \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Водосточные желоба/водосточные трубы** | **Количество желобов – \_\_\_\_\_ шт.**  **Количество водосточных труб – \_\_\_\_\_ шт.**  **Тип водосточных желобов и водосточных труб - \_\_\_\_\_\_ (наружные или внутренние)**  **Протяженность водосточных труб - \_\_\_ м**  **Протяженность водосточных желобов - \_\_\_ м** | **Количество водосточных желобов требующих:**  **замены - \_\_\_\_\_ шт.**  **ремонта - \_\_\_\_\_ шт.**  **Количество водосточных труб требующих:**  **замены - \_\_\_\_\_ шт.**  **ремонта - \_\_\_\_\_ шт.** |
| **Электрические водно-распределительные устройства** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Светильники** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Количество светильников требующих замены - \_\_\_\_ шт..**  **Количество светильников требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_\_ шт.** |
| **Системы дымоудаления** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Магистраль с распределительным щитком** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.**  **Длина магистрали – м.** | **Длина магистрали требующая замены - \_\_\_\_ м**  **Количество распределительных щитков требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_шт. (указать дефекты)** |
| **Сети электроснабжения** | **Длина – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м.** | **Длина сетей, требующая замены - \_\_\_\_м** |
| **Котлы отопительные** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Сети теплоснабжения** | **Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:**  **1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ м.**  **2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ м.** | **Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:**  **1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ м.**  **2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ м.**  **Протяженность труб требующих ремонта - \_\_\_\_м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)** |
| **Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения** | **Количество:**  **задвижек - \_\_\_\_\_\_ шт.**  **вентилей - \_\_\_\_\_\_ шт.**  **Кранов - \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Требует замены или ремонта:**  **задвижек - \_\_\_\_\_\_ шт.**  **вентилей - \_\_\_\_\_\_ шт.**  **Кранов - \_\_\_\_\_\_ шт.** |
| **Бойлерные, (теплообменники)** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Элеваторные узлы** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Радиаторы** | **Материал и количество – 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.**  **2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Требует замены (материал и количество): 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.**  **2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.** |
| **Полотенцесушители** | **Материал и количество – 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.**  **2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.** | **Требует замены (материал и количество): 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.**  **2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_шт.** |
| **Системы очистки воды** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.**  **Марка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Насосы** | **Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.**  **Марка насоса:**  **1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Трубопроводы холодной воды** | **Диаметр, материал и протяженность:**  **1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.** | **Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:**  **1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **Протяженность труб требующих окраски - \_\_\_\_м.** |
| **Трубопроводы горячей воды** | **Диаметр, материал и протяженность:**  **1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.** | **Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:**  **1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **Протяженность труб требующих окраски - \_\_\_\_м.** |
| **Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения** | **Количество:**  **задвижек - \_\_\_\_\_\_шт;**  **вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.**  **Кранов - \_\_\_\_\_\_шт.** | **Требует замены или ремонта:**  **задвижек - \_\_\_\_\_\_шт;**  **вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.**  **кранов - \_\_\_\_\_\_шт.** |
| **Коллективные приборы учета** | **Перечень установленных приборов учета, марка и номер:**  **1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** | **Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета:**  **1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** |
| **Сигнализация** | **Вид сигнализации:**  **1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Состояние для каждого вида сигнализации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Трубопроводы канализации** | **Диаметр, материал и протяженность:**  **1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.** | **Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:**  **1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.** |
| **Сети газоснабжения** | **Диаметр, материал и протяженность:**  **1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.**  **3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения** | **Количество:**  **задвижек - \_\_\_\_\_\_шт;**  **вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.**  **Кранов - \_\_\_\_\_\_шт.** | **Требует замены или ремонта:**  **задвижек - \_\_\_\_\_\_шт;**  **вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.**  **кранов - \_\_\_\_\_\_шт.** |
| **Калориферы** | **Количество - \_\_\_\_\_\_шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома** | **Количество - \_\_\_\_\_\_шт.** | **Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Иное оборудование** | **Указать наименование** | **Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме[[10]](#footnote-10)** | | |
| **Общая площадь** | **земельного участка - \_\_\_\_\_\_ га:**  **в том числе площадь застройки - \_\_\_\_\_\_\_ га.**  **асфальт - \_\_\_\_\_\_га;**  **грунт - \_\_\_\_\_\_га;**  **газон - \_\_\_\_\_\_\_га.** | **Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Зеленые насаждения** | **деревья - \_\_\_\_\_\_\_ шт.**  **кустарники - \_\_\_\_\_\_шт.** | **Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Элементы благоустройства** | **Малые архитектурные формы \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (есть/нет), если есть перечислить \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **Ограждения \_\_\_\_\_\_\_\_ м.**  **Скамейки - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт.**  **Столы - \_\_\_\_\_\_\_\_шт.** | **Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты** |
| **Ливневая сеть** | **Люки - \_\_\_\_\_\_\_\_ шт.**  **Приемные колодцы - \_\_\_\_ шт.**  **Ливневая канализация:**  **Тип - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Протяженность - \_\_\_\_\_\_ м.** | **Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Иные строения** | **1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**  **3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** | **Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |

**Управляющая организация Собственник**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Максимов О.В./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

Приложение 2

к договору управления

многоквартирным домом

от «12» января 2018года.

**Перечень**

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

г. Москва, Береговой проезд, вл.5, корпус 6

**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[[11]](#footnote-11) | |  |  |
| 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[[12]](#footnote-12) | |  |  |
| 8. | Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома | |  |  |
| 9. | Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома | |  |  |
| 10. | Акты освидетельствования скрытых работ | |  |  |
| 11. | Протокол измерения шума и вибрации | |  |  |
| 12. | Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации | |  |  |
| 13. | Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями | |  |  |
| 14. | Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета | |  |  |
| 15. | Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование | |  |  |
| 16. | Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию | |  |  |
| 17. | Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг | |  | за год, предшествующий передаче документации |
| 18. | Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг | |  |  |
| 19. | Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы:  договора  списки  прочее | |  |  |

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

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

**Управляющая организация Собственник**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Максимов О.В./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

Приложение 3

к проекту договора управления

многоквартирным домом

от «12» января 2018года.

**Перечень**

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

г. Москва, Береговой проезд, вл.5, корпус 6

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ 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)** |
| **I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов** | | | | |
| 1. | **Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:** | | | |
| 1.1. | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов. | 2 раза в год | 6 440,52 | 0,05 |
| 1.2. | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. | 2 раза в квартал | 15 457,25 | 0,12 |
| 1.3. | 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. | 2 раза в год | 6 440,52 | 0,05 |
| 1.4. | Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности. | 2 раза в год | 19 321,56 | 0,15 |
| 2. | **Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:** | | | |
| 2.1. | 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. | 2 раза в год | 7 728,62 | 0,06 |
| 2.2. | 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 крупноразмерных блоков. | 2 раза в год | 7 728,62 | 0,06 |
| 2.3. | В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. | по мере необходимости, но не менее 2-х раз в год | 32 202,60 | 0,25 |
| 3. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:** | | | |
| 3.1. | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний. | 2 раза в год | 7 728,62 | 0,06 |
| 3.2. | 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. | 2 раза в год | 7 728,62 | 0,06 |
| 3.3. | Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия). | 2 раза в год | 6 440,52 | 0,05 |
| 3.4. | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по мере необходимости, но не менее 2-х раз в год | 32 202,60 | 0,25 |
| 4. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:** | | | |
| 4.1. | Проверка кровли на отсутствие протечек. | 2 раз в квартал | 9 016,73 | 0,07 |
| 4.2. | Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. | 2 раза в год | 15 457,25 | 0,12 |
| 4.3. | Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока. | 2 раз в год | 19 321,56 | 0,15 |
| 4.4. | Проверка состояния защитных ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах. | 2 раза в год | 5 152,42 | 0,04 |
| 4.5. | Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек. | 2 раза в год | 2 576,21 | 0,02 |
| 4.6. | Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод. | 2 раза в год | 21 897,77 | 0,17 |
| 4.7. | Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи. | 6 раз в год в зимний период | 19 321,56 | 0,15 |
| 4.8. | Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами. | 2 раза в год | 19 321,56 | 0,15 |
| 4.9. | Проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластового способа соединения кровель. | 2 раза в год | 19 321,56 | 0,15 |
| 4.10. | Проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель. | 1 раз в год | 6 440,52 | 0,05 |
| 4.11. | Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей. | 1 раз в год | 19 321,56 | 0,15 |
| 4.12. | При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по мере необходимости, но не менее | 19 321,56 | 0,15 |
| 1 раза в год |
| 5. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:** | | | |
| 5.1. | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях. | 1 раз в квартал | 6 440,52 | 0,05 |
| 5.2. | 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. | 1 раз в квартал | 6 440,52 | 0,05 |
| 5.3. | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по мере необходимости, не менее 1 раза в квартал | 19 321,56 | 0,15 |
| 6. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:** | | | |
| 6.1. | Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами. | 2 раза в год | 9 016,73 | 0,07 |
| 6.2. | Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.). | 7 раз в неделю | 2 576,21 | 0,02 |
| 6.3. | Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках. | 2 раза в год | 7 728,62 | 0,06 |
| 6.4. | Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов зонтов над входами в здание. | 12 раз в год | 19 321,56 | 0,15 |
| 6.5. | Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). | ежедневно | 11 592,94 | 0,09 |
| 6.6. | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по мере необходимости, не менее 1 раза в квартал | 19 321,56 | 0,15 |
| 7. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:** | | | |
| 7.1. | 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. | 2 раза в год | 7 728,62 | 0,06 |
| 7.2. | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 2 раза в год | 19 321,56 | 0,15 |
| 8. | **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.** | ежедневно | 34 778,81 | 0,27 |
| 9. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** | | | |
| 9.1. | Проверка состояния основания, поверхностного слоя | ежедневно | 15 457,25 | 0,12 |
| 9.2. | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по мере необходимости, не менее 1 раза в квартал | 29 626,39 | 0,23 |
| 10. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** | | | |
| 10.1. | 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 | 15 457,25 | 0,12 |
| 10.2. | При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. | по мере необходимости, не менее 2-х раз в год | 19 321,56 | 0,15 |
| В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |
| **II.** **Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** | | | | |
| 11. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:** | | | |
| 11.1. | Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем. | 2 раза в год | 15 457,25 | 0,12 |
| 11.2. | Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки. | ежедневно | 7 728,62 | 0,06 |
| 11.3. | 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. | 1 раз в месяц | 30 914,50 | 0,24 |
| 11.4. | Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления. | 1 раз в месяц | 32 202,60 | 0,25 |
| 11.5. | Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов. | 2 раз в год | 15 457,25 | 0,12 |
| 11.6. | При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | по мере необходимости, не менее 1 раза в квартал | 19 321,56 | 0,15 |
| 12. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:** | | | |
| 12.1. | Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах | ежедневно | 29 626,39 | 0,23 |
| 12.2. | Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования | ежедневно | 15 457,25 | 0,12 |
| 12.3. | Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек | 1 раз в год | 21 897,77 | 0,17 |
| 12.4. | Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений | по результатам гидравлических проверок, но не реже 1 раза в 3 года | 9 016,73 | 0,07 |
| 13. | **Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:** | | | |
| 13.1. | 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, в каналах). | ежедневно | 29 626,39 | 0,23 |
| 13.2. | Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем. | ежедневно | 15 457,25 | 0,12 |
| 13.3. | Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.). | ежедневно | 6 440,52 | 0,05 |
| 13.4. | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. | ежедневно | 16 745,35 | 0,13 |
| 13.5. | Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации. | ежедневно | 11 592,94 | 0,09 |
| 13.6. | Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации. | ежедневно | 11 592,94 | 0,09 |
| 13.7. | Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока | 2 раза в год | 6 440,52 | 0,05 |
| 13.8. | Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе. | по мере необходимости, не менее 1 раз в год | 18 033,46 | 0,14 |
| 13.9. | Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | 1 раз в год | 19 321,56 | 0,15 |
| 14. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:** | | | |
| 14.1. | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления. | 1 раз в год | 32 202,60 | 0,25 |
| 14.2. | Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки) | 1 раз в год | 21 897,77 | 0,17 |
| 14.3. | Удаление воздуха из системы отопления. | по результатам ежедневного контроля | 24 473,98 | 0,19 |
| 14.4. | Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | 1 раз в год | 39 931,22 | 0,31 |
| 15. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:** | | | |
| 15.1. | 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 | 33 490,70 | 0,26 |
| 15.2. | Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения. | 1 раз в квартал | 21 897,77 | 0,17 |
| 15.3. | Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования. | ежедневно | 51 524,16 | 0,4 |
| 15.4. | Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. | ежедневно | 23 185,87 | 0,18 |
| 16. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:** | | | |
| 16.1. | Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта. | ежедневно | 137 827,13 | 1,07 |
| 16.2. | Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов). | 1 раз в месяц | 421 210,01 | 3,27 |
| 16.3. | Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов). | ежедневно | 264 061,32 | 2,05 |
| 16.4. | Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. | 1 раз в год | 41 219,33 | 0,32 |
| **III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме** | | | | |
| 17. | **Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:** | | | |
| 17.1. | Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов (нижних 2-х этажей) | 6 раз в неделю | 163 589,21 | 1,27 |
| 17.2. | Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей (выше 2-го этажа) | 1 раз в неделю | 132 674,71 | 1,03 |
| 17.3. | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек | 2 раза в год | 45 083,64 | 0,35 |
| 17.4. | Мытье окон | 1 раза в год | 159 724,90 | 1,24 |
| 17.5. | Очистка систем защиты от грязи (приямков, текстильных матов). | 1 раз в неделю | 19 321,56 | 0,15 |
| 17.6. | Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | 1 раз в месяц | 21 897,77 | 0,17 |
| 17.7. | Уборка площадки перед входом в подъезд в зимний период | ежедневно | 11 592,94 | 0,09 |
| 17.8. | Уборка площадки перед входом в подъезд в летний период | ежедневно | 11 592,94 | 0,09 |
| 18. | **Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:** | | | |
| 18.1. | Вывоз твердых бытовых отходов. | 1 раз в день | 284 670,98 | 2,21 |
| 18.2. | Содержание мест накопления твердых бытовых отходов | ежедневно | 6 440,52 | 0,05 |
| 18.3. | 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, не менее 1 раза в месяц | 27 050,18 | 0,21 |
| 19. | **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.** | ежедневно | 132 674,71 | 1,03 |
| 20. | **Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. обслуживание таких приборов учета** | ежедневно | 186 775,08 | 1,45 |
| 21. | **Проведение поверок коллективных (общедомовых) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета** | в соответствии с технической документацией на прибор учета | 9 016,73 | 0,07 |
|  | **Итого** |  | **3 226 700,52** | **25,05** |

**Управляющая организация Собственник**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Максимов О.В./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

Приложение 4

к договору управления

многоквартирным домом

от «12» января 2018года.

**Порядок**

**изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность[[13]](#footnote-13)\***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Требования к качеству коммунальных услуг** | **Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества** | **Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества** |
| 1. Холодное водоснабжение | | |
| 1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:  а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца;  б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии) | за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам:  нарушение качества не допускается | отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается | при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора:  а) в многоквартирных домах и жилых домах:  - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см);  - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);  б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см) | отклонение давления не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:  а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;  б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 2. Горячее водоснабжение | | |
| 2.2. Обеспечение  температуру горячей воды в точке разбора:  а) не менее 60оС для открытых систем централизованного теплоснабжения;  б) не менее 50оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения;  в) не более 75оС для любых систем теплоснабжения | допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора:  а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5оС;  б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3оС | а) за каждые 30С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимый продолжительности нарушения;  б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду |
| 2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам | отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается | при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора:  - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см);  - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см) | отклонение давления не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:  а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;  б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 3. Водоотведение | | |
| 3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года | допустимая продолжительность перерыва водоотведения:  а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца  б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии) | за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 4. Электроснабжение | | |
| 4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:1  а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания;  б) 24 часа - при наличии одного источника питания | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам | не допускается | за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 5. Отопление | | |
| 5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода | допустимая продолжительность перерыва отопления:  а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца;  б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12оС,  в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС,  г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС | за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 5.2. Обеспечение температуры воздуха:2  а) в жилых помещениях не ниже + 180С (в угловых комнатах +200С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С  б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000  Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C  Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C | отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается | за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается:  а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры;  б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления |
| 5.3. Давление во внутридомовой системе отопления:  а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см)  б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см);  в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем | отклонение давления более установленных значений не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |

**Примечания:**

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

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

3) Требования пункта 5.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

**Управляющая организация Собственник**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Максимов О.В./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

Приложение 5

к договору управления

многоквартирным домом

от «12» января 2018года.

Сведения

о доле собственника в многоквартирном доме по правоустанавливающим документам

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№№**  **п/п** | **№ квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ** | **Этаж** | **Общая площадь квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ**  **(кв.м)** | **Жилая площадь квартиры**  **(кв.м)** | **Доля собственника в помещении по правоустанавливающему документу**  **(доля, процент, кв.м)** | **Наименование и реквизиты документа, устанавливающего право собственности**  **(дата и номер свидетельства о праве собственности, или дата сделки с недвижимым имуществом до 1998 года на соответствующем документе)** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

**Управляющая организация Собственник**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Максимов О.В./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

Приложение 6

к договору управления

многоквартирным домом

от «12» января 2018года.

**Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,**

**расположенном по адресу:**

**г.Москва, Береговой проезд, д.5А, корпус 6**

(выполняемые Управляющей организацией в счет платы

за содержание и ремонт помещения, размер которой указан в Приложении 3)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ и услуг** | **Периодичность выполнения работ и оказания услуг** | **Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)** | **Годовая плата (рублей)** |
| 1 | Организация круглосуточного приема заявок населения через интернет, посредством личного кабинета, мобильного приложения | Ежедневно | 0,51 | 65 693,30 |
| 2 | Организация приема населения | 6 раз в неделю | 4,21 | 542 291,78 |
| 3 | Установка информационных стендов | 1 шт. в течение 2 месяцев с момента представления подписанного проекта договора управления | 0,07 | 9 016,73 |
| 4 | Установка камер видеонаблюдения в лифтовых кабинах | 4 шт. в течение 6 месяцев с момента представления подписанного проекта договора управления | 0,63 | 81 150,55 |
|
|
| 5 | Установка 2-х напольных вазонов с цветами в вестибюле 1-го этажа | 1 раз в год | 0,31 | 39 931,22 |
|
| 6 | Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта | Ежедневно | 0,98 | 126 234,19 |
| 7 | Мытье лестничных площадок и маршей | 1 раз в неделю | 2,06 | 265 349,42 |
| 8 | Проведение работ по замеру шумов от инженерного оборудования | 1 раз в год | 0,74 | 95 319,70 |
|
| 9 | Обеспечение входной группы грязезащитным ковриком и его замена с периодичностью 2 раза в неделю | 1 коврик и его замена 2 раза в неделю | 0,22 | 28 338,29 |
| 10 | Обшивка лифтовых кабин фанерой | лифтовые кабины в количестве 4 шт, 1 раз в год | 0,31 | 39 931,22 |
| 11 | Обшивка лифтовых порталов первого этажа, а также стен, прилегающих к входным дверям в подъезд, оргалитом | 1 раз в год | 0,55 | 70 845,72 |
| 12 | Установка возле подъезда многоквартирного дома велопарковки на 5 мест | 1 велопарковка в течение 6 месяцев с момента представления подписанного проекта договора управления | 0,41 | 52 812,26 |
| 13 | Разработка локально-нормативных актов для многоквартирного дома, регламентирующих порядок проживания в многоквартирном доме | 5 локально-нормативных актов | 0,11 | 14 169,14 |
| 14 | Подготовка зданий к праздникам | 8 раз в год | 0,25 | 32 202,60 |
| **ИТОГО:** | | | **11,36** | **1 463 286,12** |

**Управляющая организация Собственник**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Максимов О.В./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

1. Под термином «Собственник» в настоящем договоре понимается Застройщик многоквартирного дома и/или лицо, которое в установленном законодательством порядке заключило с Застройщиком предусмотренный законодательством РФ договор, по которому в соответствии с законодательством РФ перешли права владения, пользования и распоряжения помещением в данном доме на основании подписанного передаточного или иного акта. После оформления прав собственности на помещения в многоквартирном доме под термином «Собственник» понимается лицо, которому помещение принадлежит на праве собственности. [↑](#footnote-ref-1)
2. 2 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, которое должно содержать графы: номер по порядку, номер квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ, общая площадь квартиры или нежилого помещения, жилая площадь квартиры, указание доли, принадлежащей собственнику в этом помещении, документ, устанавливающий право собственности на это помещение. Общая и жилая площадь помещений в этом случае в Договоре указывается суммарно на все помещения собственника. Образец Приложения №6 прилагается. [↑](#footnote-ref-2)
3. 3 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, ренты, документы, подтверждающие полную выплату паевого взноса в жилищный, жилищно-строительный, или жилищный накопительный кооператив, другие документы, подтверждающие право собственности. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу указанного Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной этим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Государственная регистрация прав, осуществляемая в отдельных субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически действительной. [↑](#footnote-ref-3)
4. Перечень коммунальных услуг установлен в части 4 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-4)
5. Договором управления многоквартирным домом может быть установлен иной (меньший) срок предоставления указанного в пункте отчета. [↑](#footnote-ref-5)
6. 1. В соответствии со ст. 160 Жилищного кодекса Российской Федерации отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены 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. N 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. [↑](#footnote-ref-6)
7. В данном пункте может быть указан счет другой организации, имеющий договорные отношения с управляющей организацией, которые должны быть подтверждены прилагаемой к настоящему договору копией. [↑](#footnote-ref-7)
8. Частью 2 статьи 165 ЖК РФ предусмотрена возможность предоставления органами местного самоуправления управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетных средств на капитальный ремонт. [↑](#footnote-ref-8)
9. Согласно п.7 ст.162 ЖК РФ управляющая организация обязана приступить к выполнению Договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания, если иное не установлено Договором. Однако, в связи с тем, что согласно п.1 ст.162 ЖК РФ Договор управления многоквартирным домом заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами, одной из которых является управляющая организация, а другой собственники помещений в таком доме целесообразно в Договоре определить конкретную дату вступления его в действие. Эта дата может быть установлена по согласованию сторон и утверждена решением собственников в протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа управления и управляющей организации (или предварительном договоре между собственниками и управляющей организацией), или условиями открытого конкурса по выбору управляющей организации [↑](#footnote-ref-9)
10. Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством [↑](#footnote-ref-10)
11. Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством [↑](#footnote-ref-11)
12. Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством [↑](#footnote-ref-12)
13. \* Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ. [↑](#footnote-ref-13)