

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Москва, улица Осташковская дом, № 15, корпус 1

г. Москва

«03» сентября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ФЛЭТ и Ко», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Черныговой Ольги Владимировны, действующей на основании Доверенности № 40 от 29.03.2018 г., с одной стороны,

и _____,
(фамилия, имя, отчество собственника)

являющийся собственником _____
(№ квартиры, части квартиры, комнаты в коммунальной квартире, нежилого помещения)

общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м в многоквартирном доме по адресу:

г. Москва, ул. Осташковская дом № 15, корпус 1, действующий на основании _____

_____,
(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение, доверенность на право подписания договора)

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

(наименование регистрирующего органа)

именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания **собственников и нанимателей** в многоквартирном доме, обеспечения управления, надлежащего содержания, ремонта и сохранности общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг и является договором смешанного вида с особым правовым режимом.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании протокола открытого конкурса от 03.09.2018г. №2.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.4. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, и иными положениями законодательства РФ.

1.5. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирных домов на момент заключения настоящего Договора отражены в Акте технического состояния многоквартирного дома (приложение 1).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация за определенную настоящим договором плату, полученную от Собственника, в течение согласованного срока обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в таком доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Перечень обязательных и дополнительных работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых Собственнику, определены конкурсной документацией и приведены в приложении 3.

2.3. Перечень услуг и работ по настоящему Договору может быть изменен в соответствии с изменением законодательства путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, подписанного Сторонами.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязанности управляющей организации:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику, приобретать от своего имени коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, выполнять работы по надлежащему

содержанию общего имущества собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящим договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг:

а) заключать с ресурсоснабжающими организациями от своего имени договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг собственникам;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств поставщиками;

в) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиками договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.1.3. Оказывать самостоятельно, либо организовывать выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения 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) при необходимости проводить отбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных, организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними договоры либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) подготавливать и представлять Собственнику предложения: о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на его проведение, по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника; в пределах финансирования, осуществляемого Собственником, обеспечивать выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

е) обеспечивать подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

ж) обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома;

з) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению собственников о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

и) проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра;

к) обеспечивать предоставление иных дополнительных услуг (телевидения, видеонаблюдения, кодового замка двери и т.д.), предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, за дополнительную плату.

3.1.4. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.

3.1.5. Вести учет проживающих в многоквартирном доме граждан.

3.1.6. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего Договора.

3.1.7. Обеспечивать Собственника информацией об организациях, осуществляющих обслуживание и текущий ремонт общего имущества и об организациях - поставщиках коммунальных ресурсов и другое.

3.1.8. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.9. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.10. Перечислять поставщикам и подрядчикам в порядке и сроки, установленные заключенными договорами денежные средства в уплату платежей за поставленные товары (ресурсы), выполненные ими работы и предоставленные ими услуги.

3.1.11. Информировать Собственника в письменной форме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.12. Ежегодно знакомить со сметой доходов и расходов уполномоченного представителя Собственника в течение 10 рабочих дней после установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

3.1.13. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа

3.1.14. Представлять Собственнику отчеты о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо .

3.1.15. Выполнять предусмотренные настоящим Договором обязанности надлежащим образом и своевременно, руководствуясь указаниями Собственника. Указания Собственника должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными.

3.1.16. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

3.1.17. Определять перечень мероприятий по энергообеспечению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивать их реализацию.

3.2. Обязанности Собственника:

3.2.1. Использовать помещения, находящееся в собственности или переданное в пользование, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

3.2.2. Вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим.

3.2.3. Собственник муниципальных помещений переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг управления и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.4. Выполнять предусмотренные законодательством и иными нормативными документами санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, а также соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006.

3.2.5. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.6. С момента возникновения права собственности на помещение или права пользования помещением в многоквартирном доме своевременно и полностью оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору услуги, возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем или переданном нанимателю помещении.

3.2.7. Обеспечивать доступ в принадлежащее на праве собственности или на праве пользования помещение для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля, работникам Управляющей организации. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (имена, контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам, юридическим лицам и их имуществу.

3.2.8. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.2.9. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, инженерных сетей, оборудования, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.10. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации не позднее 26-го числа текущего месяца, кроме случаев, когда в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме действия по снятию показаний таких приборов учета обязана совершать управляющая организация (уполномоченное ею лицо) или иная организация.

3.2.11. Не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.2.12. Не подключать и не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения собственника, без согласования с Управляющей организацией.

3.2.13. Письменно уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения в пятидневный срок с момента регистрации права собственности или права пользования.

3.2.14. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета

3.2.15. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами, исполняют все обязанности и несут полную ответственность, вытекающие из настоящего Договора.

3.2.16. В соответствии со ст. 44-45 Жилищного кодекса РФ ежегодно выступать инициатором проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов управления многоквартирным домом.

3.2.17. Исполнять иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

3.3.3. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.4. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

3.3.5. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

3.3.6. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

3.3.7. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.8. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.3.9. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственниками, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.3.10. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.3.11. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

3.3.12. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей.

3.4.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.

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

3.4.4. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества; об организациях - поставщиках коммунальных ресурсов и иных услуг.

3.4.5. Знакомиться с договорами, заключенными в целях реализации настоящего Договора Управляющей организацией.

3.4.6. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.7. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору.

3.4.8. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Размер платы за услуги управления многоквартирным домом устанавливается на время заключения настоящего договора.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определен конкурсной документацией.

4.4. Размер платы за капитальный ремонт Собственником устанавливается общим собранием в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с учетом предложений Управляющей организации о сроках капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов.

4.5. Плата за коммунальные услуги, содержание и ремонт жилого помещения, включая плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

4.6. Наниматель жилых помещений по договору социального найма или договора найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке и сроки установленные пунктом 4.5 данного договора.

4.7. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в п. 4.5. настоящего Договора, плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. По согласованию с Управляющей организацией Собственник может погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, предусмотренной подпунктами 3.1 - 3.3 раздела 3 настоящего Договора, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.9. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.10. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

4.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению с Собственниками.

4.13. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

4.14. Собственник вносит плату за помещение и коммунальные услуги Управляющей организации. Ответственность за последствия внесения платы за помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий Управляющей организации, несет плательщик. В случае изменения банковского счета Управляющей организации, на который плательщик обязан вносить плату за помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация обязана направить собственнику и нанимателю заверенное печатью письменное сообщение об изменении банковского счета Управляющей организации. Ответственность за последствия ненадлежащего уведомления плательщика об изменении банковского счета несет Управляющая организация.

4.15. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее по тексту – «Правила»).

Объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется между собственниками пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому собственнику (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с Правилами.

4.16. Если объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, составит ноль, то плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за такой расчетный период собственникам не начисляется.

4.17. Плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, собственникам не начисляется, если при расчете объема коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, будет установлено, что объем коммунального ресурса, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета за этот расчетный период, меньше чем сумма определенных в Правилах объемов соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной за этот расчетный период собственникам во всех жилых и нежилых помещениях, и определенных в соответствии с Правилами объемов соответствующего вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за этот расчетный период при самостоятельном производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

4.18. В случае, указанном в пункте 4.17 Договора, объем коммунального ресурса в размере образовавшейся разницы исполнитель обязан:

а) распределить между всеми жилыми помещениями (квартирами) пропорционально размеру общей площади каждого жилого помещения (квартиры) - в отношении отопления и газоснабжения для нужд отопления либо пропорционально количеству человек, постоянно и временно проживающих в каждом жилом помещении (квартире) - в отношении холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения для приготовления пищи и (или) подогрева воды;

б) уменьшить на объем коммунального ресурса, отнесенный в ходе распределения на жилое помещение (квартиру), объем аналогичного коммунального ресурса, определенный для собственника в жилом помещении за этот расчетный период в соответствии с Правилами, вплоть до нуля и использовать полученный в результате такого

уменьшения объем коммунального ресурса при расчете размера платы собственника за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной в жилое помещение (квартиру) за этот расчетный период. В случае если объем коммунального ресурса, приходящийся на какого-либо собственника в результате распределения в соответствии с подпунктом "а" настоящего пункта, превышает объем коммунального ресурса, определенный для собственника в соответствии с Правилами, излишек коммунального ресурса на следующий расчетный период не переносится и при расчете размера платы в следующем расчетном периоде не учитывается.

4.19. При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды, определяется в соответствии с Правилами.

4.20. Многоквартирный дом оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и жилые помещения в многоквартирном доме, общая площадь которых составляет более 50 процентов общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, оборудованы распределителями, то рассчитанный в соответствии с Правилами размер платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную собственнику в жилом или нежилом помещении, оборудованном распределителями, подлежит 1 раз в год корректировке Управляющей организацией.

4.21. При не оборудовании жилых помещений, индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета горячей воды, и (или) холодной воды, и (или) электрической энергии, ими пользуются временно проживающие потребители, то размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной в таком жилом помещении, рассчитывается в соответствии с Правилами исходя из числа постоянно проживающих и временно проживающих в жилом помещении собственников. При этом в целях расчета платы за соответствующий вид коммунальной услуги собственник считается временно проживающим в жилом помещении, если он фактически проживает в этом жилом помещении более 5 дней подряд.

4.22. Размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим собственникам, рассчитывается Управляющей организацией пропорционально количеству прожитых такими собственниками дней и оплачивается постоянно проживающим собственником. Расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим собственникам, прекращается со дня, следующего за днем:

а) ввода в эксплуатацию индивидуального и (или) общего (квартирного) прибора учета горячей воды, холодной воды и (или) электрической энергии, предназначенного для учета потребления такого (таких) коммунальных ресурсов в жилом помещении, которым пользуются временно проживающие потребители;

б) окончания срока проживания таких собственников в жилом помещении, который указан в заявлении собственника или постоянно проживающего собственника о пользовании жилым помещением временно проживающими собственниками, но не ранее даты получения такого заявления исполнителем.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за:

а) нарушение качества предоставления Собственнику коммунальных услуг;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, вследствие непредоставления Собственнику полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах;

в) убытки, причиненные Собственнику в результате нарушения исполнителем прав Собственников, в том числе в результате договора, содержащего условия, ущемляющие права собственнику и (или) нанимателю;

г) моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный Собственнику вследствие нарушения управляющей организацией прав Собственника, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.

д) за невыполнение в полном объеме и с указанной периодичностью взятых на себя обязательств в том числе, относительно выполнения дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2. Управляющая организация, допустившая нарушение качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления Собственнику коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязана произвести Собственнику изменение размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения Собственника от оплаты такой услуги.

Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов управляющей организации или действия (бездействие) управляющей организации, включая отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

5.3 Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие непредоставления Собственнику полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах, подлежит возмещению управляющей организацией в полном объеме независимо от вины управляющей организации. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Право требовать возмещения вреда, причиненного вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, признается за любым потерпевшим независимо от того, состоял он в договорных отношениях с управляющей организацией или нет.

Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, подлежит возмещению в течение 10 лет со дня предоставления такой услуги. При этом требования, предъявленные по истечении 3 лет со дня возникновения права на возмещение такого вреда, удовлетворяются за прошлое время не более чем за 3 года, предшествовавшие предъявлению иска.

5.4. В случае причинения управляющей организацией ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме управляющая организация и Собственник (или его представитель) составляют и подписывают акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу Собственнику, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен.

Указанный акт должен быть составлен управляющей организацией и подписан Собственником не позднее 12 часов с момента обращения Собственника в аварийно-диспетчерскую службу. При невозможности подписания акта Собственником (или его представителем), в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо управляющей организации 2 незаинтересованными лицами. Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Собственнику (или его представителю), второй - остается у управляющей организации.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с использованием материалов, оборудования, инструментов и иных средств, необходимых для предоставления коммунальных услуг, независимо от того, позволял уровень научных и технических знаний выявить их особые свойства или нет.

Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения Собственником установленных правил потребления коммунальных услуг.

5.6. Под убытками понимаются расходы, которые Собственник, чьи права нарушены, произвел или должен будет произвести для восстановления нарушенного права (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Если иное не установлено законом, убытки, причиненные собственнику и (или) нанимателю, подлежат возмещению в полной сумме сверх неустойки (пени), установленной законом или договором.

Уплата неустойки (пени) и возмещение убытков не освобождают управляющую организацию от исполнения возложенных на него обязательств в натуре перед Собственником.

Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение обязательств или за ненадлежащее исполнение обязательств, если докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным законом.

Требования Собственника об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, подлежат удовлетворению управляющей организацией в добровольном порядке. При удовлетворении судом требований Собственника, установленных законом, суд взыскивает с управляющей организации за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований Собственника штраф в размере 50 процентов суммы, присужденной судом в пользу Собственника.

5.7. При предоставлении управляющей организацией Собственнику коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Собственник вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размере, указанном в Законе Российской Федерации "О защите прав собственников", в следующих случаях:

а) если управляющая организация после заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, своевременно не приступил к предоставлению коммунальных услуг;

б) если суммарное время перерывов в предоставлении коммунальных услуг за расчетный период превышает допустимые перерывы в предоставлении коммунальных услуг;

в) если давление холодной или горячей воды и (или) температура горячей воды в точке водоразбора не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

г) если давление газа в помещении Собственника не соответствует требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

д) если параметры напряжения и частоты в электрической сети в помещении Собственника не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

е) если температура воздуха в помещении Собственника (в том числе в отдельной комнате в квартире) ниже значений, установленных законодательством Российской Федерации, более чем на величину допустимого отклонения температуры и (или) если давление во внутридомовой системе отопления меньше значения.

Собственник вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) за некачественное отопление в случае проведения Собственником мероприятий по подготовке жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол, утепление входных дверей в помещение и т.д.);

ж) если в аварийно-диспетчерской службе отсутствует регистрация сообщения Собственника о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их непредоставлении;

з) в других случаях, предусмотренных договором.

5.8. Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

а) невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу управляющей организации или иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для Собственника в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме) или внутридомовых инженерных систем (для Собственника в жилом доме).

5.9. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за коммунальные услуги, обязаны уплатить управляющей организации пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.10. Вред, причиненный Собственником, жизни, здоровью и имуществу управляющей организации или иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для Собственника в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме) или внутридомовых инженерных систем (для Собственника в жилом доме), подлежит возмещению Собственником по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

6.2. 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.

6.3. 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.

7. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

7.1. 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 3 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- представление Собственнику информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда;
- предоставление Собственнику Отчета Управляющей организации о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом. При этом, Собственник (лицо, принявшее помещение) имеет право ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями;
- 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.7.2-7.5 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. 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).

7.5. 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.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Собственниками и Управляющей организацией путем переговоров. В случае если Собственники и Управляющая организация не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке на основании искового заявления.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента заключения.

9.2. Настоящий Договор заключен на срок 3 года.

9.3. При отсутствии заявления Собственника или Управляющая организация о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

10. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

10.1.1. В одностороннем порядке:

по инициативе собственников в случае:

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

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору (более 3-х случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 7.3.1. Договора);

10.1.2. По соглашению сторон.

10.1.3. В судебном порядке.

10.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением Собственником или Управляющей организацией о нежелании его продлевать.

10.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе Собственника считается расторгнутым через два месяца с момента направления письменного уведомления.

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

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

10.5. 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 выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

10.7. В случае расторжения Договора Управляющая организация за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному кооперативу либо, в случае непосредственного управления

таким домом собственниками помещений в таком доме, одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

10.8. Условия продления срока действия Договора на 3 месяца:

- 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 настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

10.9. Обязательств сторон по Договору 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, лицам, принявшим помещения, 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.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному у Управляющей организации и Собственника.

11.2. Все приложения, дополнительные соглашения и протоколы к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.3. К договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

11.3.1. Приложение № 1 «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

11.3.2. Приложение № 2 «Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом»;

11.3.3. Приложение № 3 «Перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

11.3.4. Приложение № 4 «Размер платы за жилое помещение для населения».

11.3.5. Приложение №5 «Перечень коммунальных услуг предоставляемых Управляющей организацией Собственникам помещений»

11.3.6. Приложение №6 «Сведения о доле собственника в многоквартирном доме по правоустанавливающим документам».

11.3.7. Приложение №7 Перечень технической документации на Многоквартирный дом.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «ФЛЭТ и Ко»

Юридический адрес:

142116, Московская обл., г. Подольск, Ремонтный проезд,
дом № 6, здание заводоуправление литера Г, этаж 2,
комната 7

Расчетный счет 40702810100000003613

в «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» (Акционерное общество)

Корресп. счет 30101810100000000402

ИНН / КПП 7710176315 / 503601001

БИК 044525402

ОКПО 42807283

Собственник (Наниматель):

(Фамилия, Имя, Отчество собственника)

Являющийся собственником:

_____ № _____

(квартиры, части квартиры, комнаты в коммунальной квартире,
нежилого помещения)

Черныгова О.В.

(подпись)

(подпись)

(расшифровка подписи)

АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: ул. Осташковская д. 15 корп. 1, город Москва,
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) 77 00 000000041561
3. Серия, тип постройки индивидуальный проект
4. Год постройки 2012
5. Степень износа по данным государственного технического учета
6. Степень фактического износа 10%
7. Год последнего капитального ремонта
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу -----
9. Количество этажей 17
10. Наличие подвала тех. подполье
11. Наличие цокольного этажа -
12. Наличие мансарды - тех этаж
13. Наличие мезонина -
14. Количество квартир 127
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества
3 нежилых помещения
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания -----
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания -----
(с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)
18. Строительный объем 38048 куб.м.
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 11865,6 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 8126,7 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 514,9 кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - 3 224 кв. м
20. Количество лестниц 2 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 427,8 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования 861,6 кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) кв. м 1934,6
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 4829 м2
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 77 02 0011003:1000

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Железобетонный свайный	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Железобетонные панели	Наружные стены требуют локального ремонта (межпанельные швы)
3. Перегородки	Железобетонные панели	удовлетворительные
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	Железобетонные Железобетонные Железобетонные	удовлетворительное
5. Крыша	Рулонного типа	Требует локального ремонта
6. Полы	Керамическая плитка	удовлетворительное
7. Проемы Окна Двери	Стеклопакеты Заводского изготовления	Окна удовлетворительные, входные двери требуют ремонта
8. Отделка		

внутренняя наружная (другое)	Внутренняя: окраска, внешняя: заводская облицовка	Внешняя отделка удовлетворительная, Внутренняя отделка требует локального ремонта
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные.	127	удовлетворительное
электроплиты	127	удовлетворительное
телефонные сети и оборудование	Городская АТС	удовлетворительное
сети проводного радиовещания	Городская трансляция	удовлетворительное
сигнализация	Автоматическая пожарная сигнализация	Находится в нерабочем состоянии, требует диагностики и ремонта
мусоропровод	Трубы из нерж. стал листа	удовлетворительное
Лифт	Пассажирский -2 шт Грузовой -2 шт	удовлетворительное
вентиляция	В квартирах естественная, В лифтовых шахтах противопожарная принудительная В ИТП приточно-вытяжная принудительная	Состояние естественной вентиляции удовлетворительное; противопожарная вентиляция находится в нерабочем состоянии, принудительная вентиляция в ИТП в нерабочем состоянии
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	220В	удовлетворительное
холодное водоснабжение	Централизованно	удовлетворительное
горячее водоснабжение	От собственного ИТП	В ИТП требуется химическая промывка пластинчатых теплообменников 1-й и 2-й ступени, наладка автоматики, замена КЗР, доукомплектование приборами КИП, поверка имеющихся. В остальном состоянии удовлетворительное
водоотведение	Централизованно	В тех подполье имеются участки с неплотностями, в остальном удовлетворительное
Центральное отопление	От собственного ИТП	Требуется промывка системы ЦО, химическая промывка пластинчатого теплообменника, поверка ОДПУ, доукомплекто- вание приборами КИП, поверка имеющихся. Насосы системы отопления имеют протечки в сальниковом уплотнении. В остальном состоянии удовлетворительное
11. Крыльца	7 шт	удовлетворительное
12. Земельный участок с элементами благоустройства	Площадь земельного участка 4829 кв м. Имеется забор металлический с автоматическими въездными воротами, уличный пост охраны, детская площадка, газоны, зеленые насаждения	Забор требует окраски, ворота в нерабочем состоянии, детская площадка требует ремонта с восстановлением покрытия, газон частично уничтожен, требует восстановления с подсыпкой грунта

Управляющая организация

Собственник (Наниматель)

Черныгова О.В.

(подпись)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

- ведение технической документации на дом и внутридомовое инженерное и электрооборудование;
- ведение расчетов с нанимателями, арендаторами и собственниками жилых и нежилых помещений за предоставляемые услуги;
- выдача проживающим в доме расчетных документов и копий лицевого счета, составление актов;
- подготовка собственникам предложений по перечню требуемых работ по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, его инженерного оборудования и устройств;
- планирование и экономические расчеты по финансированию работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, капитальному ремонту дома и его инженерного оборудования;
- подготовка предложений по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- подготовка документов и организация проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- организация санитарного содержания зданий и придомовой территории;
- информирование граждан и председателя МКД по вопросам жилищно-коммунального хозяйства через:
 - * информационные стенды в управляющей организации;
 - * официальный сайт управляющей организации;
 - * справочные, методические, информационные и иные материалы;
- отчетность перед собственниками помещений в многоквартирном доме об исполнении обязательств по договору управления;
- выявление жилых и нежилых помещений, свободных от обязательств, своевременное информирование муниципальных органов о наличии таковых;
- информирование надзорных органов о незаконных перепланировках и переустройстве в жилых и нежилых помещениях;
- проведение работы по выявлению самовольного переустройства (переоборудования) и (или) самовольной перепланировки жилых помещений;
- выдача предписаний собственникам (нанимателям) о необходимости предоставления разрешающих документов на выполнение переустройства (переоборудования) и (или) перепланировки жилых помещений. В случае отказа УК должна обращаться в судебные органы;
- активирование фактов не предоставления жилищно-коммунальных услуг проживающим в многоквартирном доме;
- прием населения, рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от населения и принятие соответствующих мер;
- учет собственников помещений в многоквартирном доме;
- представление устных и письменных разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома;
- осуществление контроля за качеством жилищно-коммунальных услуг;
- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ

Управляющая организация

Собственник (Наниматель)

(подпись)

Черныгова О.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

**Перечень
обязательных работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников
помещений
в многоквартирном доме по адресу:
Лот № 1 г. Москва, ул. Осташковская д. 15 к. 1
город Москва,**

№№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Ст-ть на 1 м2 площади (руб./м2 в месяц)	Примечание
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования					
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	1 раз в неделю	но не реже предусмотренного нормативами ¹³ по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8	222 762,20	2,15
2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	1 раз(а) в неделю		28 315,68	0,27
3.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	4 раз(а) в месяц		28 315,68	0,27
4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	2 раз(а) в год		9 862,57	0,09
5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	1 раз(а) в год		36 944,15	0,36
6.	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз(а) в год		15 116,96	0,15
7.	Подготовка зданий к праздникам	8 раз в год		4 980,52	0,05
8.	Итого:		346 297,76	3,34	
II. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора					
9.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	489 793,18	4,72	
10.	Вывоз крупногабаритного мусора	1 раз в месяц	108 830,00	1,05	
11.	Итого:		598 623,18	5,77	
III. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации					

12.	Очистка кровли. Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год	88 144,32	0,85	
13.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	1 раз в год	67 404,48	0,65	
14.	Ремонт оборудования детской площадки, замена песка в песочнице	1 раз в год	64 789,50	0,62	
15.	Ремонт, регулировка систем центрального отопления и ИТП, при подготовке к сезонной эксплуатации	2 раза в год	297 253,12	2,87	
16.	Промывка и проведение гидравлических испытаний оборудования ИТП и центрального отопления	1 раз в год	128 123,20	1,24	
17.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозийных отложений	1 раз в год	105 156,89	1,01	
18.	Текущий ремонт окон, дверей, вентиляционных каналов, установка и ремонт доводчиков, устранение причин подтопления подвала	1 раз в год	158 927,67	1,53	
19.	Текущий ремонт кровли	1 раз в год	212 136,78	2,04	
20.	Укомплектование ИТП поверенными КИП и А	1 раз в год	63 890,00	0,62	
21.	Консервация поливочных систем, восстановление тепловой изоляции на трубопроводах и регулирующей арматуре	1 раз в год	36 605,77	0,35	
22	Итого:		1 222 431,73	11,78	

IV. Проведение технических осмотров и текущий ремонт

23.	Проведение осмотров обследований технического состояния здания, ведение технической документации Согласно ЖНМ -96-01/1	4 раза в год	279 967,18	2,69	
24.	Устранение неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств	Устранение засора канализационного лежачка - 12 случаев в год, Проверка исправности канализационных вытяжек 2 проверок в год, Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - 1 проверка в год Устранение течи лежачка, стояка – 24 случая в год, замена автоматов, переключателей пакетных, УЗО– 8 случаев в год, замена ламп и светильников – 68 случаев в год	338 617,30	3,26	

25.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) на ИТП и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров, наладка автоматики	Ежедневно	314 739,59	3,04	
26.	Коммунальная услуга электроснабжения для обеспечения работы электрооборудования многоквартирного дома (лифты, ИТП, дежурное освещение, насосы)	Ежедневно, круглосуточно	510 216,65	4,92	
27.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно	481 008,00	4,64	
28.	Текущий ремонт и обслуживание систем дымоудаления и противопожарной автоматики	2 раза в неделю, устранение аварий в течение суток	486 464,13	4,69	
29.	Обслуживание домофонов	2 раза в месяц	88 940,00	0,86	
30.	Обслуживание системы видеонаблюдения	2 раза в месяц	108 620,00	1,05	
31.	Проведение электротехнических замеров:	Согласно требованиям технических регламентов	151 226,54	1,46	
	- сопротивления;				
	- изоляции;				
	- фазы-нуль				
32.	Итого:		2 759 799,39	26,61	
V. Устранение аварии и выполнение заявок населения					
33.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, в течение 240 минут; на системах канализации в течение 240 минут; на системах энергоснабжения в течение 120 минут после получения заявки диспетчером.	46 664,64	0,45	
34.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли - 2 сутки(ок), нарушение водоотвода - 2 сутки(ок), замена разбитого стекла -1 сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - 1 сутки, неисправность электрической проводки оборудования - 1 час, неисправность лифта - 3 часа с момента получения заявки.	271 691,90	2,62	
35.	Итого		318 356,54	3,07	
VI. Содержание придомовой территории					
36.	Уборка контейнерной площадки (ЖНМ -96-01/8)	ежедневно	79 221,12	0,76	
37.	Очистка урн от мусора (ЖНМ -96-01/8)	1 раз в 2 суток	56 432,88	0,54	
38.	Подметание, сдвигание снега в холодный период (ЖНМ -	1 раз в сутки	184 560,18	1,78	

	96-01/8)				
39.	Посыпка территории щебнем, уборка щебня, перекидывание снега и скола (ЖНМ -96-01/8)	По мере необходимости, не менее 16 раз за сезон	54 567,80	0,53	
40.	Подметание территории в теплый период (ЖНМ -96-01/8)	1 раз в 2 суток	111 241,32	1,07	
41.	Мойка территории в теплый период (ЖНМ -96-01/8)	3 раза за сезон	15 320,23	0,15	
42.	Уборка газонов (ЖНМ -96-01/8)	1 раз в 2 суток	52 835,01	0,51	
43.	Полив газонов, зеленых насаждений (ЖНМ -96-01/8)	1 раз в 2 суток	52 835,01	0,51	
44.	Выкашивание газонов (ЖНМ -96-01/8)	5 раз за сезон	26 580,10	0,26	
45.	Ремонт автоматических въездных ворот	1 раз в год	36 820,04	0,36	
46.	Ремонт и локальная окраска ограждения территории	1 раз в год	68 324,32	0,66	
47.	Текущий ремонт газонов, стрижка кустов	2 раза в год	32 812,30	0,32	
	Итого		771 550,31	7,45	
VII. Прочие услуги					
47.	Очистка, дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода, дезинфекция мусоросборников	12 раз в год	106 802,76	1,03	
48.	Дератизация	12 раз в год	14 959,63	0,14	
49.	Санитарное содержание помещения охраны (консьержа)	5 раз в неделю	38 874,2	0,37	
	Итого		160 636,59	1,55	
ИТОГО за год:			6 177 695,50	59,57	

Управляющая организация

Собственник (Наниматель)

Черныгова О.В.

_____ (подпись)

_____ (подпись)

_____ (расшифровка подписи)

ПЕРЕЧЕНЬ

Коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией Собственникам помещений в домах по адресам:

Лот № 1 город Москва, ул. ул. Осташковская д. 15 к. 1

1. Холодное водоснабжение
2. Горячее водоснабжение
3. Водоотведения
4. Отопление
5. Электроснабжение

Управляющая организация

Собственник (Наниматель)

(подпись)

Черныгова О.В.

(подпись)

(расшифровка подписи)

**Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресам:
ул. Осташковская д. 15 к. 1
(адрес многоквартирного дома)**

и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

№№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета	для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования	
		4.6. электрического оборудования	
		4.7. санитарно-технического оборудования	
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)	
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г.		Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка ¹		

¹ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

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 ²		
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 _____ / _____ /

М.П.

² Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством