

ДОГОВОР № ____ / ____
управления многоквартирным домом
по адресу: город Москва, ул. Селезневская, дом 22

город Москва

« ____ » _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «ФЛЭТ и Ко», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Майстренко Дмитрия Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Собственник помещения (квартиры, машиноместа, нежилого помещения), расположенного в многоквартирном доме по адресу: город Москва, ул. Селезневская, дом 22, паспорт

гражданина РФ серия _____, № _____, выдан _____, « ____ » _____ 20__ г., действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации права от « ____ » _____ 20__ г., № _____, а совместно именуемые «Стороны», на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления в МКД № __ от _____ и решения о выборе управляющей организации ООО «ФЛЭТ и Ко» № __ от _____, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения, используемые в Договоре

1.1. **МКД** – многоквартирный дом по адресу: _____

1.2. **Собственник** – субъект гражданского права, владеющий на зарегистрированном в установленном порядке праве собственности жилым или нежилым помещением, находящимся в МКД. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и своей доли общего имущества Собственников помещений в МКД. Собственник владеет, пользуется и в установленных Жилищным кодексом РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в МКД.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД Собственника помещения в этом доме определяется отношением общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, к сумме общей площади жилых и нежилых помещений МКД. Доля в праве общей собственности на общее имущество МКД не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение в МКД.

1.3. **Наниматели** – граждане и члены их семей, проживающие в МКД на условиях договора социального найма.

1.4. **Пользователь, Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в МКД потребляющее коммунальные услуги.

1.5. **Общее имущество в МКД** – помещения в МКД не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы в которых имеются инженерные коммуникации, включая встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

1.6. **Исполнители услуг** – организации и лица различных форм собственности, которые на договорной основе исполняют обязательства по предоставлению Собственнику услуг и работ по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества МКД и поставке коммунальных ресурсов.

1.7. **Общее собрание собственников помещений МКД** является высшим органом управления домом и полномочно решать вопросы, касающиеся интересов Собственников помещений.

1.8. **Совет дома** - общественный орган многоквартирного дома, который решением Общего собрания собственников помещений наделяется различными полномочиями – по подписанию Договора управления многоквартирным домом, по взаимодействию с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом, управлению общим имуществом многоквартирного дома, а также по взаимодействию с иными организациями и учреждениями по вопросам, касающимся прав Собственников, и действует от имени Собственников в период между Общими собраниями собственников помещений.

1.9. **Коммунальные услуги**– осуществление деятельности по подаче Собственникам коммунальных ресурсов с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в МКД.

1.10. **Коммунальные ресурсы** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

1.11. **Содержание общего имущества МКД** – комплекс работ и услуг по контролю состояния общего имущества, по поддержанию его в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Правила содержания общего имущества в МКД устанавливаются Правительством Российской Федерации.

1.12. **Текущий ремонт общего имущества МКД** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения незначительных неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем МКД для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций. Ремонт общедомовых инженерных систем, требующий полную или частичную замену оборудования или его отдельных узлов и агрегатов, осуществляется управляющей организацией за дополнительную плату, не входящую в ежемесячную плату за жилое помещение.

1.13. **Плата за жилое (нежилое) помещение либо плата за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества** – плата, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений МКД.

2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в МКД, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, а также организация предоставления коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в МКД.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы в течение согласованного срока по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, обеспечивать предоставление коммунальных услуг (п. 2.2.4.) собственникам помещений и пользующимся помещениями лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации стоимость выполненных работ и оказанных услуг. Вопросы капитального ремонта МКД не входят в предмет настоящего договора и регулируются отдельным договором.

2.2.1. Состав общего имущества МКД, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к настоящему договору «Состав общего имущества МКД, в отношении которого осуществляется управление».

2.2.2. Перечень работ и услуг по управлению МКД указан в Приложении № 2 «Перечень работ и услуг по управлению МКД».

2.2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД указан в Приложении № 3 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД».

2.2.4. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация: а) холодное и горячее водоснабжение; б) водоотведение; в) электроснабжение; г) отопление.

2.3. Изменение перечней, указанных в п. 2.2.2. и 2.2.3. настоящего договора, возможно в случае принятия решения общим собранием собственников помещений МКД при изменении состава общего имущества МКД, а также в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства РФ.

3. Цена договора управления и порядок расчетов по договору

3.1. Цена Договора определяется как сумма платы за оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, иной направленной на достижение целей управления МКД деятельности, а также платы за коммунальные услуги.

3.2. В состав платы за жилое (нежилое) помещение либо платы за управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества по настоящему договору **не включаются и выполняются Собственниками помещений самостоятельно и за счёт собственных средств следующие работы:** содержание, текущий, капитальный ремонт принадлежащих Собственникам помещений и иного имущества, **не относящегося к общему имуществу МКД**, в пределах границ ответственности Собственников по актам разграничения балансовой и эксплуатационной принадлежности, в том числе: дверей квартиры, дверей и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования; регулировка и утепление оконных и балконных дверей, замена разбитых стёкол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования, наладка, ремонт, замена сантехнического и электрического оборудования, электрических плит, других электрических бытовых машин и устройств, напольного покрытия, подоконных досок, внутриквартирных перегородок, элементов декора и отделки.

3.3. Тарифы на услуги управления, работы по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, в т.ч. охрану определяются в Приложении № 4 «Смета ежемесячных затрат Управляющей организации на управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт МКД», являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

3.3.1. Тарифы на услуги и работы, перечисленные в п. 3.2., утверждаются общим собранием Собственников на срок один год по предложению Управляющей организации исходя из фактических затрат на управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений МКД, в соответствии с его проектными и конструктивными особенностями, насыщенностью инженерными системами и начисляется Собственникам пропорционально площади занимаемых ими помещений и долей в праве собственности на общее имущество в МКД. Изменение размера тарифов, определённых в Приложении № 4 «Смета ежемесячных затрат Управляющей организации на управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт МКД», может производиться по решению общего собрания собственников помещений в МКД при согласовании с Управляющей организацией.

3.3.2. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения производится в порядке и на основаниях, указанных в Правилах изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, по тарифам, надбавкам к тарифам и нормативам потребления коммунальных услуг, установленных уполномоченными органами субъектов РФ, исходя из объёма потребленных коммунальных услуг, определённого по показаниям квартирных и общедомовых приборов учета, а при их неисправности (отсутствии) или просрочки поверки, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных уполномоченными органами исполнительной власти и органами местного самоуправления города Москвы. При неисправности индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов (тепло, вода, электроэнергия) или окончания срока их межповерочного периода размер ежемесячных платежей за данные коммунальные услуги определяется по нормативам потребления коммунальных услуг в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

3.5. Плата за оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, иной направленной на достижение целей управления МКД деятельности, а также плата за коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в почтовые ящики по адресу нахождения имущества в МКД.

3.6. Собственники помещений ежемесячно вносят плату за оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, иной направленной на достижение целей управления МКД деятельности, а также платы за коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании платёжных документов, предоставленных не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Иные платежи вносятся Собственниками в срок и на условиях, определённых решением Общего собрания собственников помещений МКД.

3.7. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы с последующим перерасчетом.

3.8. Управляющая организация вправе производить зачет сумм, уплачиваемых потребителем сверх текущих платежей, в счет погашения задолженности по платежам, образовавшейся за более ранние периоды времени.

3.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам, на основании прейскуранта тарифов и цен на платные услуги, утверждённого Управляющей организацией.

3.10. Изменение формы собственности на жилое (нежилое) помещение, оснований пользования жилым (нежилым) помещением не является основанием изменения размера платы за управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

3.11. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения оплаты по настоящему договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется на основании перерасчёта платежей за период временного отсутствия Собственников, в порядке, утверждённом Правительством Российской Федерации в Постановлении от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов».

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

3.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги (ресурсы), Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующих положений нормативного правового акта.

3.14. Суммарная плата за содержание жилого помещения из расчета на 1 квадратный метр общей площади помещения Собственника и его доли в праве собственности на общее имущество в месяц отражена в смете ежемесячных затрат Управляющей организации на услуги и работы по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в МКД в Приложении № 4 к настоящему договору.

3.15. При внесении платы за управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором, Собственнику-должнику начисляются пени. Размер пеней составляет одну трёхсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчёта включительно.

3.16. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за данные услуги и работы определяется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

4. Права и обязанности Собственников помещений

4.1. Собственники помещений имеют право:

4.1.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться своими помещениями и долями в общем имуществе МКД;

4.1.2. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору;

4.1.3. Требовать бесперебойного предоставления коммунальных услуг, за исключением случаев перерывов в предоставлении коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами РФ и г. Москвы;

4.1.4. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней);

4.1.5. Получать в установленный законодательством срок от Управляющей организации информацию о правильности исчисления размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней), о состоянии расчетов по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, о выполненных работах и иную информацию, обязательность предоставления которой установлена жилищным законодательством Российской Федерации;

4.1.6. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

4.1.7. 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. Основанием для перерасчета за предоставленные коммунальные услуги по Договору является соответствующий акт, подтверждающий факт не предоставления или предоставления в расчетном периоде коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.1.8. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальных услуг в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с актами, а также за период временного отсутствия в жилом помещении;

4.1.9. Требовать от Управляющей организации производить расчёты с учетом имеющихся у Собственника помещения льгот и права на субсидию по оплате жилищно-коммунальных услуг;

4.1.10. Получив необходимое разрешение в установленном законодательством порядке, производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, находящегося в собственности;

4.1.11. Собственники помещений в МКД имеют и другие права, вытекающие из права собственности на помещения, и предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим договором.

4.2. Собственники помещений обязаны:

4.2.1. Своевременно и в полном объёме вносить плату за оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, иной направленной на достижение целей управления МКД деятельности, а также платы за коммунальные услуги.

4.2.2. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания общего имущества жилого дома и придомовой территории, установленные действующим законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- использовать помещения только в соответствии с их назначением, а жилое помещение – для проживания граждан, а также для иных целей, которые допускаются в соответствии с действующим законодательством РФ;

- бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещениях, обеспечивать их сохранность. Бережно относиться к МКД в целом, к общему имуществу МКД, объектам

благоустройства и зелёным насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей (аварий, искрений, возгораний) внутриквартирного оборудования, общего имущества, индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую организацию или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу и (или) в соответствующие городские службы;

- получать платёжные документы, указанные в п. 3.5. от уполномоченных лиц Управляющей организации;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования МКД; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места (мусорокамера, контейнерная площадка);
- соблюдать правила пользования электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных и прочих электрических устройств, не размещать на лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и другие предметы, не загромождать коридоры, проходы, запасные выходы, входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю;
- экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;
- использовать индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов утвержденного типа, соответствующие требованиям Постановлений Правительства РФ от 20.04.2010 г. № 250 и от 08.12.2012 г. № 1270 «О перечне средств измерений, проверка которых проводится только аккредитованными в установленном порядке в области обеспечения единства измерений государственными центрами метрологии» об обеспечении единства измерений и прошедшие проверку, своевременно организовывать и осуществлять их проверку или замену по окончании межпроверочного интервала, при снятии такого прибора своевременно информировать об этом Управляющую организацию;
- при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания.

4.2.3. Обеспечивать возможность своевременного выполнения работ и оказания услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, и допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации и работников специализированных организаций, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния помещения, внутриквартирного инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а при ликвидации аварий, для выполнения срочных ремонтных работ, устранения неисправности оборудования, приборов учёта и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям МКД, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объёма, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии и в других случаях – в любое время.

4.2.4. В целях точного учёта объёма коммунальных услуг, потребляемых помещением Собственника, использовать только индивидуальные приборы учета ресурсов, внесённые в государственный реестр средств измерений, при этом:

- обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета ресурсов, установленных в помещении (относящихся к помещению Собственника);
- в установленные действующими нормативно-правовыми актами сроки осуществлять проверку или замену индивидуальных приборов учёта ресурсов и предоставлять сведения Управляющей организации;
- в заранее согласованное с Управляющей организацией время обеспечить Управляющей организации допуск в жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учёта.

4.2.5. Не производить следующие действия:

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые и электрическое оборудование не бытового назначения мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- слив теплоносителя из системы отопления и использование его для бытовых нужд;
- самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) или индивидуальных приборов учёта, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, путем их замены;
- самовольно нарушать пломбы на приборах учёта, демонтировать приборы учёта и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- без согласования с Управляющей организацией производить переустройство, переоборудование и перепланировку помещения, перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение;
- загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, складировать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, придомовую территорию и площадку для сбора твёрдых бытовых отходов;
- использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

- использовать помещения мусорокамер (мусоропровода) для складирования строительного и другого крупногабаритного мусора, личного имущества, сливать в санитарные узлы помещения отходы, засоряющие канализацию;

- создавать повышенный шум в занимаемом помещении и местах общего пользования МКД;

- нарушать права и законные интересы других Собственников, нанимателей и лиц, проживающих в соседних квартирах, в том числе выполнять на общем имуществе работы и (или) совершать иные действия, приводящие к его порче, а также выполнять работы и (или) совершать действия на имуществе Собственников, не относящемся к общему, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных Собственников;

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

- о смене собственника, изменении доли в общем имуществе собственников помещений;

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

- о заключенных договорах найма (аренды), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

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

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

5. Права и обязанности Управляющей организации

5.1. Управляющая организация имеет право:

5.1.1. Осуществлять планирование оказания услуг, сроки и способы выполнения работ технического обслуживания, санитарного содержания, текущего ремонта, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору, исходя из технического состояния МКД и внесенных Собственниками помещений платежей за содержание жилых и нежилых помещений, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников помещений МКД.

5.1.2. Заключать в интересах Собственников помещений необходимые договоры; привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества специализированные организации либо обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества самостоятельно при наличии необходимых специалистов.

5.1.3. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту, утвержденных Общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана требованием устранения угрозы жизни и здоровья проживающим в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба Общему имуществу Собственников, с обязательным уведомлением последних путём вывешивания объявлений в определенных местах в подъездах либо через Совет дома.

5.1.4. В случае наличия общей суммы задолженности, превышающей размер среднего месячного платежа, произвести отключение помещения Собственника от подачи соответствующего коммунального ресурса в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством.

5.1.5. При возникновении производственной необходимости самостоятельно вносить поэтапные изменения в смету расходов на услуги управления, работы по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений и приобретение материалов и комплектующих без уведомления Собственника, если это не приводит к изменению общей стоимости услуг и работ по утвержденной смете, а также ухудшению качества услуг и работ по настоящему Договору.

5.1.6. Предупреждать Собственников помещений о недопустимости совершения и устранении допущенных Собственниками помещений, пользователями или нанимателями, каких-либо нарушений, в том числе связанных с использованием помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов Собственников других помещений в многоквартирном доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

5.1.7. Вручать собственникам помещений предписания с требованием о проверке (замене) приборов учета коммунальных ресурсов по окончании срока их межпроверочного периода и выходе из строя.

5.1.8. Требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственниками время в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий – в любое время.

5.1.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, нормативно-правовыми актами г. Москвы, регулирующими отношения по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества МКД и предоставлению коммунальных услуг.

5.2. Управляющая организация обязуется:

5.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по оказанию жилищных, коммунальных и иных услуг с даты передачи Управляющей организации прав по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

5.2.2. Представлять в отношении услуг и работ по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг законные интересы Собственников помещений в МКД, в том числе в судах, в органах местного самоуправления, в отношениях с предприятиями, учреждениями, организациями, физическими лицами и т.п.

5.2.3. Вести и хранить техническую документацию на МКД, общее имущество, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего договора.

5.2.4. Организовать открытие и ведение лицевого счетов Собственников и нанимателей помещений, выдачу выписок из лицевых счетов и других документов в рамках полномочий.

5.2.5. Организовать начисление Собственникам и нанимателям помещений платы за жилое помещение и коммунальные и другие услуги в соответствии с заключенными договорами, иных платежей в рамках настоящего договора за оказанные услуги и произведенные работы, а также сбор указанных платежей.

5.2.6. Предоставлять Собственникам и нанимателям помещений платёжные документы на оплату услуг и работ по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества дома, коммунальных услуг не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим, и подлежащим оплате.

5.2.7. Вести учёт доходов, поступающих от Собственников помещений, и расходов, направляемых на оказание услуг и выполнение работ в рамках настоящего договора.

5.2.8. Вести учёт обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников, нанимателей и арендаторов, на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на качество работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, учёт их исполнения; принимать в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, – также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя; обеспечивать своевременное рассмотрение указанных обращений по вопросам, входящим в предмет настоящего договора.

5.2.9. Осуществлять контроль состояния, исправности и сроков проверки индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов. В случаях окончания межпроверочного периода письменно уведомлять Собственника о необходимости организации проверки (замены) индивидуальных приборов учета потребляемых ресурсов.

5.2.10. Ежемесячно снимать и передавать исполнителям услуг показания коллективных (общедомовых) приборов учёта: холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения и тепловой энергии до 01 числа месяца, следующего за отчетным, заносить полученные показания в журнал учёта показаний коллективных (общедомовых) приборов учёта, предоставить потребителю по его требованию в течение одного рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учёта, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных приборов учёта в течение не менее трёх лет; предоставлять любому потребителю в течение трёх рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчётные периоды о помесечных объёмах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учёта (при их наличии), о суммарном объёме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в МКД, об объёмах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объёмах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

5.2.11. По поручению инициативной группы из числа Собственников помещений (Совета дома) оказывать помощь в организации Общего собрания Собственников помещений в МКД.

5.2.12. Осуществлять обязательное страхование гражданской ответственности владельца лифтов за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.

5.3. Осуществлять услуги и выполнять работы по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и организации охраны общего имущества МКД, в том числе:

5.3.1. Организовать круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и аварий на общем имуществе МКД в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов в сфере ЖКХ.

5.3.2. Принимать участие в приёмке и опломбировке индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов после их проверки (замены), составлять соответствующий акт и фиксировать начальные показания приборов учёта.

5.3.3. Оказывать помощь Собственникам помещений в организации проверки, установки (замены) и вводу в эксплуатацию индивидуальных приборов учёта, соответствующих требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, срок проверки которых истек.

5.3.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также по использованию их Собственником или Нанимателем не по назначению.

5.3.5. Представлять на утверждение Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, Совету многоквартирного дома в пределах его полномочий, планы проведения текущего ремонта МКД.

5.3.6. При выявлении необходимости проведения дополнительных работ, не учтённых в Приложении № 2 и Приложении № 3 к настоящему договору, предложить Собственникам проведение дополнительных работ, с указанием перечня, требуемых расходных материалов и комплектующих и сроков проведения работ, расчёта расходов на их проведение.

5.4. Организовать предоставление коммунальных услуг, в том числе:

5.4.1. В интересах Собственников и за их счёт заключать (перезаключать) с исполнителями услуг организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и приём бытовых стоков, осуществлять контроль соблюдения условий этих договоров, качества и количества поставляемых коммунальных ресурсов, исполнения услуг, а также вести их учёт.

5.4.2. Бесперебойно предоставлять Собственникам коммунальные услуги, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами г. Москвы. Предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества в объеме не ниже установленного условиями заключенных договоров и нормативов потребления коммунальных услуг.

5.4.3. Информировать Собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

5.4.4. Своевременно информировать Собственников об изменении установленных уполномоченным органом тарифов на жилищно-коммунальные услуги. Информировать в письменной форме Собственников и Нанимателей помещений в МКД 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 в ином размере, путем размещения информации на общедомовых стендах.

5.4.5. Производить начисление платы за коммунальные услуги на основании данных о фактическом проживании граждан в жилых помещениях многоквартирного дома.

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причинённый МКД в результате своих действий или бездействия, в размере действительного причинённого ущерба и нанесения убытков Собственникам.

6.2. При внесении платы за управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором, Собственнику-должнику начисляются пени. Размер пеней составляет одну трёхсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчёта включительно.

6.3. В случае причинения убытков Собственникам по вине Управляющей организации, последняя несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, или по вине Собственников или иных лиц, действующих в пределах полномочий, полученных от Собственников.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или повреждённое общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

6.6. Управляющая организация несёт ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД в соответствии с Приложениями № 2-3 в пределах границ эксплуатационной ответственности общего имущества, а именно:

- по системе отопления – до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от центрального трубного стояка системы отопления в сторону помещения собственника;

- по системе холодного и горячего водоснабжения – до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от центральных трубных стояков систем холодного и горячего водоснабжения в сторону помещения собственника;

- по системе канализации – до первого канализационного выпуска в сторону помещения собственника, расположенного на центральном канализационном стояке;
- по системе электроснабжения – до первого автоматического выключателя (размыкателя, рубильника), расположенного на ответвлении в сторону помещения собственника от центральной кабельной магистрали;
- по слаботочным системам (телевидение: аналоговое и кабельное, проводное радиовещание, интернет, телефон, видеонаблюдение, охранная сигнализация и др.) – до первого распределительного (концентрирующего) устройства на ответвлении в сторону помещения собственника от центральной кабельной магистрали.

6.7. Собственники помещений несут персональную ответственность за ущерб, причинённый общему имуществу МКД в результате своих действий или бездействия, в размере действительного причинённого ущерба и нанесения убытков.

6.8. Собственники и наниматели несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования жилым (нежилым) помещением в соответствии с действующим законодательством.

6.9. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственниками, нанимателями помещений обязанностей, предусмотренных настоящим договором, они несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, аварийные и иные ситуации, возникшие по их вине.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Совет многоквартирного дома осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг.

7.2. Список лиц, уполномоченных Собственниками в соответствии с п. 7.1 настоящего Договора, с информацией об их контактных телефонах, адресах и срок действия их полномочий утверждается общим собранием собственников МКД.

7.3. Собственники на общем собрании вправе принять решение о внесении изменений в ранее утвержденный список. Все изменения доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников с обязательным представлением оригинала протокола общего собрания Собственников в срок не позднее 10 дней с даты принятия такого решения.

7.4. Управляющая организация в срок не позднее 30 марта представляет уполномоченным лицам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора, который подлежит обязательному рассмотрению на общем собрании Собственников. В отчете указывается перечень выполненных работ и услуг и их стоимость.

7.5. В ходе осуществления контроля любой Собственник помещений в многоквартирном доме имеет право:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом;
- присутствовать при приёмке выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязательств по настоящему договору.

7.6. Собственник имеет право осуществлять проверку:

- наличия соответствующих лицензий, разрешений, проектной и технической документации, иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов;
- санитарного и технического состояния дома и придомовой территории.

7.7. Собственник вправе за свой счет привлекать для осуществления своих правомочий по контролю, включая контроль качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору, их объёма и периодичности, сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде и лицензии на данный вид деятельности. В случае подтверждения ненадлежащего качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору, Собственник вправе требовать от Управляющей организации возмещения расходов на проведение контроля и экспертизы.

8. Разрешение споров

8.1. Если решением общего собрания собственников помещений в МКД деятельность Управляющей организации по исполнению настоящего договора будет признана неудовлетворительной, то в данном решении может быть вынесено предупреждение Управляющей организации с установлением срока для устранения недостатков и улучшения качества работы. Срок для устранения недостатков не может быть менее 60 (шестидесяти) дней и более 120 (ста двадцати) дней.

8.2. В случаях нарушения условий настоящего договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу Собственников помещений в МКД неправомерными действиями Управляющей организации, того или иного Собственника, по требованию любой из Сторон договора составляется акт, а также дефектная ведомость. Акт подписывается комиссией, состоящей не менее чем из трех представителей, включая представителей Управляющей организации (обязательно). О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (член семьи Собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен

вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации), и другие лица. Если в течение 24 часов с момента извещения лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, осмотр и составление акта производятся в их отсутствие. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения с указанием причины нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. Акт составляется в присутствии Собственника (его уполномоченных представителей), нанимателя (члены семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (его уполномоченных представителей), 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 вручается Собственнику (его уполномоченным представителям), нанимателю под расписку.

9.3. Все споры и/или разногласия, могущие возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в суде с соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 20 дней.

9.4. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

9. Порядок изменения и расторжения договора

10.1. Настоящий договор, может быть, расторгнут по Соглашению сторон и (или) по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

10.2 Настоящий договор подлежит изменению независимо от согласия Сторон в случае принятия закона или другого нормативно-правового акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

10.3. Собственник на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, с предварительным уведомлением Управляющей организации за один календарный месяц, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

10.4. Управляющая организация в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, с предварительным уведомлением Собственника за один календарный месяц, если Собственники помещений в МКД не выполняют условий настоящего договора, если МКД пришел в аварийное состояние по обстоятельствам, за которые Управляющая организация не отвечает, если общее собрание собственников помещений в МКД не утверждает новые экономически обоснованные тарифы.

10.5. За тридцать дней до прекращения настоящего договора управления МКД учётная, расчётная, бухгалтерская, статистическая, хозяйственно-финансовая, техническая документация, касающаяся управления МКД, материальные ценности и денежные средства, принадлежащие Собственникам, передаются новой управляющей организации или лицу, уполномоченному общим собранием собственников помещений, либо при их отсутствии, Совету МКД.

10.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме и осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

10. Срок действия настоящего договора

11.1. Настоящий договор заключается сроком на 1 (один) год и вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

11.2. Настоящий договор, заключенный путем совершения собственниками помещений в МКД конклюдентных действий, считается заключенным на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

11.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

11.4. Приложение № 4 «Смета ежемесячных затрат Управляющей организации на управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений МКД» является неотъемлемой изменяемой составляющей частью договора и подлежит утверждению общим собранием собственников помещений или Советом МКД (при ее изменении) ежегодно при условии согласования с Управляющей организацией.

11. Заключительные условия

11.1. Условия настоящего договора определены Общим собранием собственников помещений и являются одинаковыми для всех Собственников помещений в вышеуказанном МКД, членами их семей, пользователями, нанимателями.

11.2. Все изменения, дополнения и приложения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом обеими Сторонами или уполномоченными на то лицами. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы. Любые уведомления по настоящему договору, претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения своих обязательств по настоящему договору, должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправку и учет.

11.3. Наниматели помещений и члены их семей имеют права и выполняют обязанности, предусмотренные настоящим договором, за исключением касающихся их участия в Собраниях собственников помещений МКД.

11.4. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах имеющих равную юридическую силу.

11.5. К настоящему договору прилагаются следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

11.5.1. Приложение № 1: «Состав общего имущества МКД»;

11.5.2. Приложение № 2: «Перечень услуг по управлению МКД»;

11.5.3. Приложение № 3: «Перечень работ и услуг содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества»;

11.5.4. Приложение № 4: «Смета ежемесячных затрат Управляющей организации на управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт МКД».

12. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон

Общество с ограниченной ответственностью «ФЛЭТ и Ко»

Юридический адрес: 142116, г. Подольск, Ремонтный проезд, д.6, здание заводоуправление литера Г, этаж 2, комната 7

1. АБ «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК»

ОГРН 1027700058583, ИНН 7710176315, КПП 774501001

р/с 40702810100000003613 в АБ «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» (АО)

к/с 30101810100000000402, БИК 044525402.

2. ОАО «Сбербанк России»

ОГРН 1027700058583, ИНН 7710176315, КПП 774501001

р/с 40702810238260017071 в ОАО «Сбербанк России» (филиал - Московский Банк ОАО «Сбербанк России»

к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ОКПО 42807283

Телефоны: 8 (495) 925-11-01 - офис; 8 (495) 723-74-30 – Управляющая организация;

Режим работы: Пн – Чт с 9.00 до 18.00; Пт - с 9.00 до 16.45; обед с 12.00 до 13.00; Сб, Вс – выходные.

Адрес и номер телефона аварийно - диспетчерской службы: ул. Селезневская, д. 22, тел./факс 8 (495) 723-74-30.

Генеральный директор ООО «ФЛЭТ и Ко»

_____ Майстренко Д.Е.

Собственник:

Подпись _____

С о с т а в

общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома: г. Москва,
ул. Селезневская, дом 22

1. Общие сведения о МКД

1.	Адрес МКД: г. Москва, ул. Селезневская, дом 22	
2.	Квартал. № 705	
3.	Серия и тип постройки	индивидуальный
4.	Год реконструкции	2010
5.	Степень износа по данным государственного учета	
6.	Степень фактического износа	5%
7.	Количество этажей	7
8.	Количество этажей подземной автостоянки	2
9.	Наличие подвала	есть
10.	Количество квартир	24
11.	Количество машиномест	48
12.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	5
13.	Строительный объем	31 940 куб.м.
14.	Общая площадь МКД	7256,49 кв.м.
15.	Общая площадь квартир без учета балконов и лоджий	3509,6 кв. м
17.	Общая площадь парковочных мест, находящихся в собственности	1223,1 кв.м.
18.	Общая площадь офисов	520,8 кв.м.
19.	Площадь помещений общего пользования	2002,99 кв.м
20.	Количество лестниц	3
21.	Уборочная площадь лестниц	170 кв. м.
22.	Уборочная площадь коридоров	167 кв. м.
23.	Площадь земельного участка	0,145 га
24.	Кадастровый номер земельного участка	

2. Состав общего имущества

№ п/п	Категория (наименование) общего имущества	Примечание
1	2	3
1.	Фундамент, ограждающие, несущие и не несущие конструкции (наружные и внутренние стены и перегородки, перекрытия – межэтажные, чердачные, подвальные).	В соответствии с проектной и рабочей документацией.
2.	Помещения, не являющиеся частями квартир, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: входные зоны, в т.ч. эвакуационная лестница, подъезд, тамбуры, вестибюли, коридоры, лифтовые и межквартирные холлы, въездные (помещения в тех. подполье, подземной автостоянки выездные) рампы, сквозные проезды автостоянки, входы на тех. этаж, выход на кровлю, технические и на техническом этаже, мусоросборные камеры, помещения электрощитовых, ИТП (индивидуальный тепловой пункт) и повысительная насосная станция.	В соответствии с техническим паспортом на дом, экспликацией и поэтажными планами ТБТИ ЦАО г. Москвы. Станции управления лифтами (7-й этаж), лифтовые шахты, помещение АТС (тех. этаж)
3.	Инженерное оборудование: системы центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, водяного пожаротушения, противопожарной автоматики и дымоудаления, управления эвакуацией, контроля доступа и управления эвакуацией,	В соответствии с проектной и рабочей документацией.

	<p>приточно - вытяжной вентиляции; сигнализации превышения ПДК СО2 автостоянки,</p> <p>видеонаблюдения и охранной сигнализации, домофонной связи, управления движением автотранспорта, декоративной подсветки фасада, обогрева карнизов, дератизации, оборудование ИТП и насосной, общедомовые узлы учета коммунальных ресурсов.</p>	
4.	<p>Инженерные коммуникации: отопления, холодного, горячего водоснабжения, канализации, ливнестока, короба вентиляционные, шахты и короба системы дымоудаления, пожарного водопровода жилой части и подземной автостоянки, водяного пожаротушения автостоянки, системы управления эвакуацией при пожаре,, контроля доступа в служебные и технические помещения, видеонаблюдения, домофонной связи, управления движением автотранспорта, телефонии, дератизации, лифтового оборудования.</p>	<p>В соответствии с проектной и рабочей документацией на общедомовые инженерные системы.</p>
5.	<p>Оборудование придомовой территории: ограждение с пожарными выездами по периметру,</p> <p>системы наружного освещения, видеонаблюдения, контроля доступа, автоматики пожарных и въездных ворот</p>	<p>В соответствии с проектом и планом благоустройства придомовой территории.</p>

Собственник помещения:

Управляющая организация:

**Перечень
услуг и работ по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Москва, ул. Селезневская, дом 22**

1. Сбор, проверка, хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому со встроенной подземной автостоянкой и земельному участку в пределах границ землеотвода.
2. Подготовка и организация мероприятий по заключению договора с Собственниками помещений на управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт МКД, предоставление коммунальных услуг.
3. Сбор информации, проведение тендеров по отбору организаций на предоставление отдельных видов услуг, приобретение комплектующих и расходных материалов.
4. Заключение договоров на выполнение работ по текущему ремонту многоквартирного дома, не вошедших в перечень обязательных работ по Договору, с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполнения работ и их приемка.
5. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями: МОЭК, Мосводоканал, Мосэнерго и др., организация предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений и контроль количества и качества. Организация документооборота с ресурсоснабжающими организациями.
6. Подготовка предложений, разработка и согласование смет на услуги и работы по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного жилого дома с председателем Совета МКД, доведение информации до Собственников помещений по принятым решениям. Подготовка ежегодных отчетов деятельности Управляющей организации перед Собственниками помещений.
7. Начисление и сбор платежей за услуги и работы по Договору управления МКД. Взыскание задолженности по оплате за оказанные услуги и работы и поставленные коммунальные ресурсы.
8. Осуществление контроля качества услуг и работ и поставки коммунальных ресурсов в МКД.
9. Организация взаимодействия с Советом МКД, Собственниками помещений по вопросам жизнедеятельности МКД.
10. Информирование Собственников о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
11. Выдача Собственникам бесплатно документов: выписки из финансового лицевого счета, справок об отсутствии задолженности, ежемесячных платежных документов.
12. Контроль мероприятий и ведения документации по текущему ремонту, переустройству и перепланировке помещений Собственниками.
13. Оформление актов и других документов, касающихся ремонта, переустройства и перепланировке помещений.
14. Участие в работе комиссий по приемке помещений после переустройства и перепланировки.
15. Организация аварийно-диспетчерского обслуживания.
16. Ведение претензионной работы.
17. Организация помощи органам управления МКД в проведении собраний собственников помещений.
18. Организация охраны МКД.

Собственник помещения:

Управляющая организация:

_____ Майстренко Д.Е.

**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества и текущему ремонту в
многоквартирном доме по адресу:
Селезневская, дом 22**

№	Состав работ (услуг)	Периодичность	Стоимость на 1м ² общей площади
1	Управление жилым домом, в том числе:		1,0
	- Организация поставки коммунальных ресурсов; - Организация охраны дома;	Ежедневно	
	- Начисление и сбор платежей; - юридическое обслуживание деятельности;	По рабочим дням с 9.00 до 18.00	
	- выдача справок о проживании и состоянии; финансово-лицевого счета;	В часы приема 2 раза в неделю.	
	- Подготовка отчетности;	Один раз в год	
	- Участие в общих собраниях собственников; - Раскрытие информации	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	
2	Уборка внутридомовых мест общего пользования, в том числе:		15,14
	- Организация работ по уборке мест общего пользования, обеспечение расходными материалами и инвентарем	По рабочим дням с 9.00 до 18.00	
	- Влажная уборка лестничных площадок и маршей; - Влажная уборка лифта; - Мытье окон; - Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/7)	
	- уборка площадки перед входом в подъезд и лифтовых холлов 1-ых этажей; - влажная уборка помещения диспетчерской;	ежедневно	
	- уборка лифтовых и межквартирных холлов с применением пылесоса, влажная уборка мусорокамер;	По мере необходимости, но не реже 3 раз в неделю	
	- влажная протирка стен, дверей, плафонов, потолка, перил; - уборка технических помещений	По мере необходимости, но не реже 4 раз в год	
	- механизированная уборка проездов и рампы подземного гаража;	5 раз в неделю	
	- Механизированная уборка покрытия подземного паркинга, за исключением проездов и рампы;	По мере необходимости но не реже 1 раза в неделю	

	- техническое обслуживание средств механизированной уборки	По мере необходимости	
	- Обслуживание системы грязезащиты	По мере необходимости	
	- Вынос мусора из мусорокамер	ежедневно	
3	Уборка придомовой территории, в том числе:		16,35
	- Организация работ по уборке придомовой территории, обеспечение расходными материалами и инвентарем	По рабочим дням с 9.00 до 18.00	
	- Подметание территории; - Уборка контейнерной площадки;	ежедневно	
	- Сдвигание снега - Очистка от льда, обработка противогололедными средствами; - Очистка урн от мусора и их промывка; - уход за газонами и зелеными насаждениями - полив территории в теплое время года; - протирка указателей	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/8)	
	- техническое обслуживание средств автоматизированной уборки	По мере необходимости	
	- Вывоз снега	4 раза в зимний период	
	- уход за спортивными и детскими площадками - протирка гранитного цоколя здания - протирка внутридворовых осветительных приборов	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год	
4	Текущий ремонт и содержание внутридомовых инженерных систем водоснабжения и водоотведения, в том числе:		19,06
	- Осмотры технического состояния	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/1)	
	- Наладка инженерного оборудования	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/2)	
	- Ликвидация аварий	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/3)	
	- Диспетчерское обслуживание	Круглосуточно	
	- Подготовка к сезонной эксплуатации	2 раза в год	
	- Прочистка канализации, текущий ремонт и замена оборудования	По мере необходимости	
	- Проверка и перепрограммирование общедомовых приборов учета	Согласно требованиям техрегламента	
	- Консультирование собственников по вопросам присоединения к общедомовым	В часы приема 2 раза в неделю.	

	<i>сетям</i>		
	<i>- Обслуживание автоматизированной информационной системы коммерческого учета</i>	<i>ежемесячно</i>	
5	Текущий ремонт и содержание внутридомовых инженерных сетей электроснабжения, в том числе:		20,17
	<i>- Осмотры технического состояния</i>	<i>Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/1)</i>	
	<i>- Наладка инженерного оборудования</i>	<i>Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/2)</i>	
	<i>- Ликвидация аварий</i>	<i>Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/3)</i>	
	<i>- Текущий ремонт и замена оборудования, ламп, включая архитектурную подсветку</i>	<i>По мере необходимости</i>	
	<i>- Диспетчерское обслуживание</i>	<i>Круглосуточно</i>	
	<i>- Проведение электротехнических замеров</i> <i>- Поверка и перепрограммирование общедомовых приборов учета</i>	<i>Согласно требованиям техрегламента</i>	
	<i>- Консультирование собственников по вопросам присоединения к общедомовым сетям</i>	<i>В часы приема 2 раза в неделю.</i>	
	<i>- Обслуживание автоматизированной информационной системы коммерческого учета</i>	<i>ежемесячно</i>	
6	Текущий ремонт и содержание внутридомовых инженерных систем центрального отопления, в том числе:		24,43
	<i>- Осмотры технического состояния</i>	<i>Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/1)</i>	
	<i>- Наладка инженерного оборудования</i>	<i>Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/2)</i>	
	<i>- Ликвидация аварий</i>	<i>Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/3)</i>	
	<i>- Подготовка к сезонной эксплуатации</i>	<i>2 раза в год</i>	
	<i>- Проведение гидравлических испытаний, промывка системы отопления</i>	<i>1 раз в год</i>	
	<i>- Промывка теплообменников индивидуального теплового пункта (ИТП)</i>	<i>Согласно требованиям техрегламента</i>	
	<i>- Текущий ремонт и замена оборудования,</i>	<i>По мере</i>	

	<i>включая оборудование ИТП</i>	<i>необходимости</i>	
	<i>- Проверка и перепрограммирование общедомовых приборов учета</i>	<i>Согласно требованиям техрегламента</i>	
	<i>- Диспетчерское обслуживание</i>	<i>Круглосуточно</i>	
	<i>- Консультирование собственников по вопросам присоединения к общедомовым сетям</i>	<i>В часы приема 2 раза в неделю.</i>	
	<i>- Обслуживание автоматизированной информационной системы коммерческого учета</i>	<i>ежемесячно</i>	
	<i>- Техническое обслуживание и периодическая наладка автоматики ИТП</i>	<i>ежемесячно</i>	
7	Содержание лифтов, в том числе:		2,86
	<i>- техническое обслуживание, замена отдельных элементов</i>	<i>Согласно требованиям техрегламента</i>	
	<i>- диспетчерское обслуживание</i>	<i>Круглосуточно</i>	
	<i>- выезд специалиста по заявке</i>	<i>Круглосуточно</i>	
8	Текущий ремонт жилого здания и благоустройство территории, в том числе:		14,97
	<i>- ремонт и замена доводчиков, замков, ручек дверей и технических помещений</i> <i>- замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования</i> <i>- устранение неисправности и техническое обслуживание раздвижных дверей и автоматических ворот</i>	<i>По мере необходимости</i>	
	<i>- проверка плотности примыканий оконных и дверных конструкций, регулировка, устранение неисправностей, настройка параметров открывания раздвижных дверей</i>	<i>При подготовке к зимней эксплуатации</i>	
9	Вывоз ТБО и КГМ, в том числе:		1,31
	<i>- Организация работ по вывозу ТБО и КГМ, содержание контейнерной площадки</i>	<i>Ежедневно</i>	
	<i>- Вывоз ТБО</i>	<i>Ежедневно</i>	
	<i>- Вывоз КГМ</i>	<i>По мере необходимости</i>	
10	Дератизация, в том числе:		0,19
	<i>- обслуживание ОЗДС</i>	<i>Согласно требованиям техрегламента</i>	
11	Обслуживание противопожарных систем, в том числе:		2,81
	<i>- системы водяного пожаротушения (сплинкерная система пожаротушения, пожарный водопровод, насосная станция)</i> <i>- системы автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре</i>	<i>Согласно требованиям техрегламента</i>	
	<i>- диспетчерское наблюдение</i>	<i>Круглосуточно</i>	

12	Обслуживание систем автоматизации и диспетчеризации в местах общего пользования, в том числе:		4,02
	- системы управления и контроля доступом; - системы видеонаблюдения - системы мониторинга строительных конструкций; - системы внутренней и диспетчерской связи; - системы охранной сигнализации мест общего пользования; - системы усиления сигнала сотовой связи подземного паркинга; - системы контроля загазованности подземного паркинга; - структурированных кабельных сетей	Согласно требованиям техрегламента	
	- диспетчерское наблюдение	Круглосуточно	
13	Услуги экстренного реагирования вневедомственной охраны	По мере необходимости	1,33
14	Обслуживание растений	1 раз в неделю	0,85
15	Ремонт мраморного покрытия входной группы	по мере необходимости	2,21
16	Обслуживание кнопки связи с вневедомственной охраны	круглосуточно	0,28
	Итого, управление, содержание и техническое обслуживание:		126,98
17	Коммунальные услуги на общедомовые нужды (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение)	Ежедневно, круглосуточно	10,81
	Итого с учетом коммунальных ресурсов на общедомовые нужды		137,79

Услуги охраны:

17	Охрана подъездов и въезда в паркинг	Ежедневно, круглосуточно	39,30
----	--	--------------------------	-------

Собственник помещения:

Управляющая организация:

_____ Майстренко Д.Е.