

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

(заключается между управляющей организацией и собственником помещения в многоквартирном доме)

№ _____

г. Москва

« ____ » _____ 20 ____ г.

_____ (далее - Управляющая организация), в лице _____,
действующего на основании _____, с одной стороны, и _____,
являющийся собственником доли _____ (%) квартиры № _____ /нежилого помещения
№ _____ (ненужное зачеркнуть) общей площадью _____ кв.м (далее – Собственник),
расположенного _____ по _____ адресу
_____ (далее –
Многokвартирный дом, МКД), или представитель Собственника в лице
_____, действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____,
с другой стороны, именуемые далее «Стороны», а каждая по отдельности – «Сторона»,
заключили Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор или Договор
управления МКД) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1 Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД (далее – Собственник или Собственники) (протокол № _____ от « ____ » _____ 20 ____ г.), хранящегося _____.

1.2. Условия Договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД (п.4. ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

1.3. При исполнении Договора стороны руководствуются положениями н Договора и положениями:

- Конституции Российской Федерации;
- Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ);
- Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ);
- Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);

- постановления 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» (далее – Правила содержания общего имущества);

- постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- постановления Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- иных нормативно-правовых документов.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения Договора действуют в части, не противоречащей действующему законодательству, при этом Управляющая компания уведомляет Совет МКД о необходимости внесения изменения в Договор для его приведения в соответствие с актуальными нормами законодательства Российской Федерации.

1.4. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ (www.dom.gosuslugi.ru) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме.

2.2 Управляющая организация по заданию Собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями к Договору в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению Многоквартирным домом, а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;
 - обеспечивать предоставление коммунальных услуг (холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения) собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме (потребителям);
 - осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.
- Вопросы и работы, связанные с капитальным ремонтом общего имущества в МКД, Договором не регулируются.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме утверждается в установленном законом порядке. До утверждения в установленном порядке состава общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется предоставление услуг по содержанию и текущему ремонту, состав общего имущества данного дома определяется в соответствии с п. 1 ст. 36 ЖК РФ, законодательными актами Российской Федерации, города Москвы и технической документацией на указанный дом.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес МКД: _____;
- б) номер технического паспорта МосгорБТИ: _____;
- в) год постройки: _____;
- г) этажность: _____;
- д) количество квартир: _____;
- е) общая площадь по МКД: _____;
- ж) общая площадь жилых помещений: _____;
- з) количество нежилых помещений: _____;
- и) общая площадь нежилых помещений: _____;
- к) степень износа по данным государственного технического учета: _____;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта: _____;

- м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу:_____;
- н) правовой акт о признании дома ветхим: _____;
- о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: _____;
- п) класс энергоэффективности_____;
- р) кадастровый номер земельного участка, на котором расположен дом: _____.

2.4. Границы эксплуатационной ответственности определены с учетом Правилами содержания общего имущества в Приложении № 4 к Договору.

2.5. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемых Управляющей организацией, приведен в Приложении № 3 к Договору. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД может быть изменен (в том числе дополнен) только решением общего собрания собственников помещений в МКД.

2.6. Перечень коммунальных услуг и тарифы на них утверждаются в установленном законом порядке уполномоченными органами исполнительной власти города Москвы на соответствующий период и применяются для расчетов с собственниками помещений в МКД, а именно: цены и тарифы за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение и электроснабжение утверждаются Департаментом экономической политики и развития города Москвы; тариф на ТБО (твердые бытовые отходы) утверждается Департаментом экономической политики и развития города Москвы и Департаментом жилищно-коммунального хозяйства города Москвы; размер взносов на капитальный ремонт утверждается Правительством Москвы; цены за содержание жилого помещения – Правительством Москвы.

Если на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в установленном порядке не принято решение об установлении размера платы за содержание жилых помещений, то Управляющая организация применяет государственные цены, ставки и тарифы, установленные Правительством Москвы для граждан - собственников жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории города Москвы, в том числе и платы за содержание жилых помещений. В этом случае Управляющая организация в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации, Порядком предоставления субсидий из бюджета города Москвы юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, физическим лицам - производителям товаров, работ, услуг, а также некоммерческим организациям, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 29.11.2021 № 1849-ПП «О предоставлении субсидий, грантов в форме субсидий из бюджета города Москвы юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и физическим лицам» (далее - Порядок), имеет право в установленном законом порядке заключить с ГКУ «Дирекция ЖКХиБ ВАО» Договор о предоставлении субсидий из бюджета города Москвы юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами, в целях возмещения недополученных доходов в связи с применением государственных регулируемых цен при оказании услуг и (или) выполнении работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.5. Качество предоставляемых коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, указанным в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг и приведенным в Приложении № 5 к Договору.

2.6. Управляющая организация обязана приступить к управлению Многоквартирным домом не ранее даты включения Многоквартирного дома в Реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

2.7. Заключение Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

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

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

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, определенными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества согласно Приложению № 5 к Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление

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

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

Указанные договоры о дополнительных услугах заключаются после согласования их с Собственниками помещений в МКД.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Если собственниками помещений в МКД в установленном законом порядке не принято решение о заключении с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с отходами прямых договоров с данными собственниками на предоставлении коммунальных услуг, то от своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (нанимателям, арендаторам) в объемах и с качеством, предусмотренными Договором.

3.1.7. На основании решений общего собрания собственников помещений в МКД, принятых в установленном законом порядке, заключить с соответствующими организациями, в т.ч. и с ГБУ МФЦ города Москвы, договоры на проведение начислений указанным собственникам платы за жилищно-коммунальные и иные услуги, а также перечисление начисленных денежных средств ресурсоснабжающим организациям, управляющей организации и региональному оператору по обращению с отходами.

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

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за в указанные услуги от всех нанимателей и арендаторов (п. 3.1.3) помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

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

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

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) Договора в установленные законодательством и Договором сроки с учетом применения пп. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, ГКУ Дирекция ЖКХиБ АО и т.п.) для возмещения из бюджета города Москвы в порядке, установленном законодательством Правительством города Москвы, разницы в оплате услуг (работ) по Договору, в том числе коммунальных услуг, гражданами — собственниками и нанимателями, плата которых законодательно установлена ниже платы по Договору.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону или с момента устного или письменного сообщения административному персоналу Управляющей организации, находящемуся на территории МКД.

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика (ненужное зачеркнуть) в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 2 к Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов, а также в случае направления в Управляющую организацию такого требования Советом МКД или председателем Совета МКД предоставлять их копии в срок не позднее 35 дней с момента направления такого требования.

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

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора, а также оказанием дополнительных услуг, оказываемых Управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников в МКД, ненадлежащего качества Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии, при подтверждении неисполнения или ненадлежащего исполнения вышеуказанных условий и услуг произвести перерасчет платы за следующий месяц, установленной в соответствии с п. 4.6, 4.7 Договора или платы за дополнительные услуги, определенной решением общего собрания собственников. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

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

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

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и

графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

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

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

3.1.18. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества. В случае поступления письменного запроса не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить (или сообщить иным согласованным способом) Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и сроках предоставления запрашиваемых документов, информации и сведений, касающихся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.19. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного Договором в течение 24 часов с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения — немедленно.

3.1.20. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

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

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

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

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

3.1.25. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии

из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги (при наличии) и иные предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации документы.

3.1.26. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

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

3.1.28. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовывать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации и Договором, а также с учетом правильности начислений установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.29. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год — не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия посредством размещения на информационных стендах (досках) МКД и направления в электронном виде Совету МКД по согласованному адресу электронной почты или иным доступным способом. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов), о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков и сроках принятия указанных мер.

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

В течение срока действия Договора по требованию Совета МКД или председателя Совета МКД направлять в электронном виде отчеты о выполненных работах и услугах по согласованному адресу электронной почты или иным доступным способом.

3.1.31. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора, ненадлежащем оказании дополнительных услуг, оказываемых Управляющей организацией на основании принятого решения общим собранием Собственников, либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

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

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

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

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

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

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета

установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением общего собрания Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по Договору, либо на иные цели, определенные решением общего собрания Собственников, либо на иные цели, относящиеся к содержанию МКД или его придомовой территории, определенные Советом МКД в соответствии с компетенциями установленными Положением о Совете МКД и не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации.

3.1.34. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от Договора плату Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений в МКД.

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

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

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

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

3.1.39. Предоставить Собственникам гарантию обеспечения исполнения обязательств по Договору в виде копий соответствующих документов.

В качестве гарантии обеспечения выступает страхование гражданской ответственности.

В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, устранение указанных обстоятельств, либо компенсация их последствий может производиться за счет обеспечения.

В случае полной или частичной реализации обеспечения исполнения обязательств Управляющая организация гарантирует его ежемесячное возобновление.

3.1.40. Заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в МКД в случае выполнения собственными силами работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества, иных работ и услуг и предоставить по требованию Собственника копию этого договора (полиса) в срок до 30 дней с момента получения Управляющей организацией такого требования.

Требовать заключения договоров страхования гражданской ответственности подрядных организаций, привлекаемых к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

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

3.1.42. Разрабатывать и доводить до сведения Собственников и (или) Совет МКД предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

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

3.1.44 Обеспечить возможность осуществления контроля Советом МКД, а в случае его отсутствия в МКД Собственником исполнения обязательств Управляющей организации по Договору (раздел 6 Договора).

3.1.45 Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению МКД в случаях и порядке, установленном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.1.46. Выявлять жилые помещения, свободные от обязательств, в том числе жилые помещения, освободившиеся в связи с выбытием граждан или выморочные, информировать об этом Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в течение 30 дней с момента, выявления. Принимать возможные меры к сбережению указанных жилых помещений.

3.1.47. Управляющая компания обязуется заключить с ГБУ МФЦ города Москвы Договор на организацию соответствующих начислений Собственникам и сбора от них платежей, уведомив Собственника о реквизитах данной организации, с учетом принятых решений общих собраний Собственников. Предоставлять в МФЦ данные, полученные от Собственников, о количестве потребленных ими ресурсов, а также данные о показаниях общедомовых приборов учета, находящихся на балансе у Управляющей организации. При наличии в Управляющей организации расчетного центра, начисления за жилищно-коммунальные услуги, услуги по содержанию и текущему ремонту и иные услуги могут производиться ей самостоятельно.

3.1.48. Управляющая организация обязуется обеспечить заключение договоров с лицензированными организациями по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту объектов повышенной опасности, относящихся к общему имуществу МКД, в т.ч. лифтов, лифтового оборудования, систем противопожарной безопасности и др.

3.1.49. Управляющая организация обязуется оказывать содействие инициаторам в проведении общих собраний собственников помещений в МКД.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять Порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям (за исключением п. 3.1.39 Договора).

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

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

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных лиц, в т.ч. Собственников, суммы неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и/или неполной оплатой потребленных услуг.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п.п. 4.1-4.2 Договора предложения к общему собранию собственников помещений в МКД по установлению на предстоящий год Перечня работ и услуг, предусмотренных Приложением № 3 к Договору и их стоимости.

3.2.6. Заключить с ГБУ МФЦ города Москвы Договор на организацию соответствующих начислений Собственникам и сбора от них платежей, уведомив Собственника (нанимателя, арендатора) о реквизитах данной организации. При наличии в Управляющей организации расчетного центра, начисления за жилищно-коммунальные и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и иные услуги могут производиться ей самостоятельно.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, указанной в Приложение № 4 к Договору), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту внутриквартирных инженерных систем и коммуникаций, принадлежащих Собственникам на праве их собственности и не относящихся к общему имуществу МКД, по согласованию с ним и за его счет в соответствии с действующим законодательством и с учетом утвержденных Управляющей организацией цен для оказания таких услуг и работ.

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

3.2.10. Инициировать общее собрание собственников помещений в МКД в соответствии с ч. 7 ст. 45 ЖК РФ и Договором. Общее собрание собственников помещений в МКД может быть созвано по инициативе Управляющей организации. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные законодательством к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое (нежилое) помещение, коммунальные и дополнительные услуги, определенные в соответствии с решениями общего собрания Собственников помещений в МКД, принятым в соответствии с законодательством.

Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(-ями).

Застройщик самостоятельно и своевременно вносит плату за помещения и коммунальные услуги по помещениям, являющимся собственностью Застройщика, а также по помещениям, которые в силу различных обстоятельств не были переданы их собственникам и/или третьим лицам по передаточным актам, до момента передачи помещений указанным лицам в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией и при необходимости иными лицами;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования и при поступлении от Управляющей организации предупреждения о необходимости убрать личные вещи Собственников, расположенных в общем имуществе Собственников МКД в течение суток исполнить такое предупреждение ,

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов, отходов и иных вещей способных принести ущерб лифту без соответствующей (безопасной) упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора (например, пластиковых бутылок объёмом более 2 л, картонных коробок, подушек), стекла, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых (нежилых) помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 09.00 до 19.00, нельзя проводить ремонтные работы в воскресенье и праздничных дней);

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

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

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

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) помещения, 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 (для собственников 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 (для собственников нежилых помещений).

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

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

3.4. Собственник имеет право:

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

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение и дополнительным услугам, оказываемым Управляющей организацией на основании принятого решения общим собранием Собственников в МКД, в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения их с ненадлежащим качеством, по предоставлению указанных дополнительных услуг в соответствии с пунктом 4.13 Договора.

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

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении Договора в соответствии с пунктом 3.1.29, а также предложений по пунктам 3.1.16, 3.1.42 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.45 Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.4.7. Требовать от Управляющей компании предоставление документов, информации и сведений, касающихся исполнения Управляющей компаний условий Договора и договоров, на основании которых оказываются дополнительные услуги, принятые в соответствии с решением общего собрания Собственников в МКД.

3.4.8. Поручать вносить платежи по Договору нанимателю (арендатору) данного помещения в случае сдачи его внаем (аренду).

4. Цена Договора, размер платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, порядок её внесения.

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и ст. 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения для Собственника данного помещения устанавливается по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр общей площади помещения в месяц, утвержденным Правительством Москвы на очередной календарный год (период), если на общем собрании собственников помещений в МКД не принято решение о размере платы за содержание жилого помещения.

На основании ст. 39, 156 и 158 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв.м общей площади помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

При отказе собственников нежилых помещений в многоквартирном доме нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме или при несвоевременном и (или) не полном внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги к собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме могут применяться меры гражданско-правовой ответственности, предусмотренные частью 14 ст. 155 ЖК РФ, а также истребование на основании судебного решения задолженности путем обращения

взыскания на движимое и недвижимое имущество, принадлежащее должнику на праве собственности.

4.2. В соответствии с ч.2. ст. 154 ЖК РФ цена Договора определяется, как плата (Собственника помещения в Многоквартирном доме) за жилое помещение и коммунальные услуги, включающую в себя:

- 1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату
 - за услуги, работы по управлению многоквартирным домом,
 - за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме,
 - за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) взнос за капитальный ремонт (подлежит перечислению по правилам, установленным законодательствам и не является предметом Договора);
- 3) плату за коммунальные услуги;
- 4) плату за дополнительные работы и услуги, принятые в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД с учетом действующего законодательства.

В случае изменения Правительством Москвы цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на соответствующих период соразмерно изменяется без согласования Сторон плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в т.ч. стоимость работ и услуг по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, о чем Управляющая организация информирует Собственника в соответствии п. 3.1.23 Договора и направляет информацию Совету МКД любым доступным способом.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание жилого (нежилого) помещения определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы (установленной Правительством Москвы и/или решением общего собрания собственников помещений в МКД) за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы за содержание жилого помещения может быть уменьшен в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами города Москвы, а также может быть осуществлен перерасчет платы в соответствии с п. 3.1.15, 3.1.21 и 3.1.21 Договора.

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

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

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

4.6. Плата по Договору исчисляется соразмерно доле занимаемого помещения в МКД, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников, и вносится ежемесячно до десятого числа, следующего за истекшим месяцем.

Сумма платежей Застройщика подлежит ежемесячной корректировке соразмерно изменению площади помещений, находящихся в собственности у Застройщика и/или

помещений, которые в силу различных обстоятельств не были переданы собственникам, правообладателям и/или третьим лицам по передаточному акту в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Плата по Договору (за жилое помещение и коммунальные услуги) вносится в установленные Договором сроки (п. 4.6 Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или уполномоченной на это организацией, например, ГБУ МФЦ города Москвы. В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за расчетным, плата за помещение может быть внесена Собственником с рассрочкой платежа на срок задержки получения им платежного документа.

4.8. В выставленном платежном документе указывается: расчетный (лицевой или транзитный) счет, на который вносится плата; площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов; действующие тарифы на коммунальные ресурсы; размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в МКД); объемы и стоимость иных услуг, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в МКД, с учетом условий Договора; сумма перерасчета; сумма задолженности Собственника по оплате жилого помещения, коммунальных и иных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе указываются суммы предоставленных субсидий по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

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

4.10. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с Договором на расчетный счет Управляющей организации, указанный в реквизитах Договора или на транзитный (лицевой) счет ГБУ МФЦ города Москвы либо иной организации, с которой Управляющая организация заключила договор на организацию Собственникам соответствующих начислений и сбора от них платежей в соответствии с пунктами 3.1.47, 3.2.6 Договора и на основании решения общего собрания собственников в МКД.

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

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

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, указанных в Приложении № 3 к Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию жилого помещения в соответствии с Правилами содержания общего имущества.

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

4.14. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества

и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник, передавший функции по оплате за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги согласно п. 3.1.8 Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ и/или услуг, входящих в Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.16. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг и Приложением № 5 к Договору.

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

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

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

5. Ответственность сторон

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 4 к Договору).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору) неустойку в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент

оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

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

5.6. В случае несвоевременного предоставления в Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы информации о наличии незаселенных жилых помещений, компенсация за обслуживание таких помещений Управляющей организации не производится.

6. Контроль за выполнением Управляющей организации ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий Договора

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с решениями общих собраний собственников, оформленными соответствующими протоколами, путем:

- получения от Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуги и (или) выполненных работ в сроки, в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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

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

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

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

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

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

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

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

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

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

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

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

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

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

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

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

б) по инициативе собственников в случае:

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

- систематического нарушения Управляющей организацией условий Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях № 3 и № 5 к Договору (более 3 (трех) случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 Договора).

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать при уведомлении другой стороны за 1 (один) месяц до предполагаемой даты расторжения.

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

7.2. Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 пп. «а» п. 7.1.1 Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника (нанимателя, арендатора) должна уведомить территориальные органы исполнительной власти и местного самоуправления городских округов и поселений, в т.ч. ГБУ МФЦ города Москвы, а также учреждения или организации, предоставляющие управляющим организациям бюджетные субсидии на содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе о расторжении соответствующего договора.

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

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

7.6. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме имеющейся переплаты, и на основании распоряжения, полученного от Собственника (арендатора, нанимателя), о выдаче либо о перечислении на указанный им расчетный счет вернуть излишне полученные ею средства Собственнику.

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

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения обязательств по Договору товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

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

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

9. Срок действия Договора

9.1. Договор вступает в действие в соответствии с ч. 7 ст. 162 ЖК РФ с даты внесения изменений в Реестр лицензий субъекта Российской Федерации (г. Москвы) в связи с заключением договора управления МКД или с момента его подписания сторонами Договора, если Собственник зарегистрировал свои права собственности на помещение в МКД после решения общего собрания собственников помещений в МКД, указанного в п. 1.1 Договора.

9.2. Договор заключен сроком на 3 (три) года и действует до "___" _____ 2026г.

9.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия в соответствии с ч. 6 ст. 162 ЖК РФ и п. 7.1.4 Договора данный Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9.4. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними с момента заключения Договора.

10. Заключительные положения

10.1. Представительство (офис) Управляющей организации находится по адресу:

10.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. Переговоры проводятся при участии уполномоченного представителя Управляющей организации, лица, уполномоченного в установленном законодательством Российской Федерации собственниками (и/или председателя Совета МКД), а также лица, заявляющего разногласия, а результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы и предоставлены участникам таких переговоров.

10.3. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Объекта управления (Многоквартирного дома) по заявлению одной из Сторон.

10.4. Уплата взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД осуществляется в порядке и сроки, установленные в соответствии с законодательством или в соответствии с порядком уплаты, определенным решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

10.5. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

10.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

10.7. Неотъемлемой частью Договора являются:

- 1) Приложение № 1. Состав и состояние общего имущества в МКД, на _____ л.
- 2) Приложение № 2. Перечень технической документации на МКД и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, на _____ л.
- 3) Приложение № 3. Состав и периодичность работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, на _____ л.
- 4) Приложение № 4. Схема разграничения ответственности между Управляющей организацией и Собственником помещения в МКД, на _____ л.
- 5) Приложение № 5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на _____ л.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация:	Собственник/Представитель собственника:

Приложение № 1
к Договору управления
многоквартирным домом

Состав
и состояние общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, Вольная ул., дом 28/4, корп. _____ (МКД)
(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – __шт. (общеквартирный коридор, лифтовой холл, лестничная клетка, тамбур, помещение мусоропровода) Площадь пола – _____ кв.м. Материал пола – _____	
Межквартирные лестничные площадки	Количество - _____шт. Площадь пола - _____кв.м. Материал пола - _____ -	
Лестницы	Количество лестничных маршей – (____лестниц)____шт. Материал лестничных маршей – _____ Материал ограждения – _____ Площадь – _____ кв.м.	
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - _____шт. - иные шахты - ____шт. _____ (указать	

	название шахт)	
Коридоры	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ кв.м Материал пола – _____. Отделка – _____.	
Технические этажи	Количество – __ шт.	
Чердаки	Количество – _ шт.	
Технические подвалы	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. 2. 3. ... <u>Перечень установленного инженерного оборудования:</u> 1. 2. 3. ...	
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – _____ Количество проходов - <u>0</u> шт.	
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – ____ шт. Площадь стен в подъездах _____ кв. м Материал отделки: стен _____. Площадь потолков _____ кв. м Материал отделки потолков _____.	
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен _____ кв. м Материал стены и перегородок _____. Материал отделки стен _____. Площадь потолков – _____ кв. м Материал отделки _____.	

	потолков _____	
Наружные стены и перегородки	Материал – _____. Площадь – _____ кв. м Длина межпанельных швов – _____ м.	
Перекрытия	Количество этажей – _____ эт. Материал – _____	
Крыши	Количество – _____ шт. Вид кровли – _____ (указать плоская, инверсионная). Материал кровли – _____. Площадь кровли – _____ кв.м	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - _____ шт. Из них: металлических _____ шт.	
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования – _____ шт. из них деревянных – _____ шт.	
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – _____ шт. В том числе: грузовых – _____ шт. Марки лифтов - <u>КМЗ</u> Грузоподъемность (количество): - _____ кг. _____ шт., - _____ кг. _____ шт., - _____ кг. _____ шт.	
Мусоропровод	Количество – _____ шт. Длина ствола – _____	

	м. Количество загрузочных устройств – ____ шт.	
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – ____ шт. Материал вентиляционных каналов – ____ Количество вентиляционных коробов шахт – ____ шт.	
Дымовые трубы/Вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб – ____ шт. Материал – ____ Количество вентиляционных коробов шахт – ____ шт.	
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов/воронок – ____ шт. Протяженность водосточных труб – <u>напорные</u> <u>ПП Д110, ____ п.м.</u> <u>ВЧШГ Д200 ____</u> <u>п.м.</u> <u>ВЧШГ Д150 ____</u> <u>п.м.</u>	
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - ____ шт.	
Светильники	Количество – ____ шт.	
Щиты распределительные и освещения	Количество – ____ шт.	
Устройства этажные распределительные	Количество – ____ шт.	
Пульт управления освещением	Количество – ____ шт.	
Заградительные огни	Количество – ____ шт.	
Оповещатели пожарные световые «Выход»	Количество – ____ шт.	
Ящик ЯТП	Количество – ____ шт.	
Сети электроснабжения	Длина – ____ м.	
Системы пожаротушения/ дымоудаления	Пожарные гидранты Количество – ____ шт. Вентиляторы ДУ –	

	_____ шт. Вентиляторы ПД – _____ шт.	
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении: 1. Ст. d= 15 мм. - _____ м. 2. Ст. d= 20 мм. - _____ м. 3. Ст. d= 25 мм. - _____ м. 4. Ст. d= 32 мм. – _____ м. 5. Ст. d= 40 мм. - _____ м. 6. Ст. d= 50 мм. - _____ м. 7. Ст. d= 76 мм. - _____ м. 8. Ст. d= 89 мм. - _____ м. 9. Ст. d= 100 мм. – _____ м. 10. Ст. d= 133 мм. - _____ м. 11. Ст. d= 159 мм. - _____ м. 12. Ст. d= 219 мм. - _____ м.	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество кранов: 1. Ду 150 – _____ шт. 2. Ду 100 – _____ шт. 3. Ду 40 – _____ шт. 4. Ду 25 – _____ шт. 5. Ду 20 – _____ шт. 6. Ду 15 – _____ шт. 7. 3-х Ду 15 – _____ шт.	
Бойлерные (теплообменники)	Количество – _____ шт.	
Элеваторные узлы	Количество – _____ шт.	
Радиаторы	Материал и количество – 1. Конвектор – _____ шт. 2. Радиатор – _____ шт. 3. Регистр – _____ шт. - _____ шт.	
Полотенцесушители	Материал _____ количество – _____ шт.	
Система очистки воды	Количество – _____ шт	
Насосы	Количество и марка насосов:	

	1. ХВС _____ 2. ГВС _____ 3. ВПВ _____ 4. ВНС (дренаж) _____ 5. Подвал (дренаж) _____ 6. ИТП (дренаж) _____ SOLOFIT _____	
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. Д100 ст. оцин.- _____ п.м. 2. Д80 ст. оцин.- _____ п.м. 3. Д65 ст. оцин.-____ _____ п.м. 4. Д50 ст. оцин.- _____ п.м 5. Д40 ст. оцин.- _____ п.м 6. Д32 ст. оцин.- _____ п.м 7. Д25 ст, оцин.- _____ п.м 8. Д15 ст. оцин.- _____ п.м	
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. Д80 ст.,оцин. - _____ п. м. 2. Д65 ст.,оцин - _____ п.м. 3. Д50 ст.,оцин- ____ _____ п.м. 4. Д40 ст.,оцин - _____ п.м 5. Д32 ст.,оцин - _____ п.м 6. Д25 ст.,оцин - _____ п.м 7. Д20 ст.,оцин - _____ п.м 8. Д15 ст.,оцин - _____ п.м	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество задвижек Д100 – ____шт; Д80 – ____шт. Д65 – ____шт. Д50 – ____шт. Количество кранов: Д25 – ____шт.	

	Д15 – ____ шт.	
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. Водосчетчик. (ХВС) СХВ Д50 мм. ____ шт. 2. Водосчетчик.. (ГВС) ВСХНд Д40 мм. ____ шт.;	
Сигнализация	Вид сигнализации: 1.Предусмотрена система охраны входов; 2. .Предусмотрена система пожарной сигнализации и оповещение об эвакуации; 3. .Предусмотрена система видеонаблюдения; 4. .Предусмотрена система тревожной сигнализации санузлов для МГН в помещениях БКТ.	
Автоматизация и диспетчеризация	Виды систем: 1. Предусмотрена система автоматизации ИТП; 2.Предусмотрена система автоматизации насосной станции; 3. Предусмотрена система диспетчеризации инженерного оборудования здания.	
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: _____	
IV. Земельный участок (не входит в состав общего имущества многоквартирного дома)		
Общая площадь	земельного участка, в т.ч. площадь застройки – ____ га	
Зеленые насаждения (на застройку из 4-х корпусов)	Деревья – ____ шт.; Кустарник – ____ шт.; Цветники – ____ шт. газон – ____ кв.м	
Элементы благоустройства (на застройку из 4-х корпусов)	Малые архитектурные формы:	

	Скамья – __ шт.; Урна – __ шт.; Контейнеры для мусора – __шт.; Бункер накопитель – __ шт.; Игровой комплекс – __ шт.; Качели – __ шт.; Качели балансир – __ шт.; Карусель – __ шт.; Песочница-машинка – __шт.; Песочница с крышкой – __ шт.; Гимнастический комплекс ГК-014 – __ шт.; Уличный тренажер – __ шт.; Вазон для цветов – __ шт.; Контейнерная площадка «Промо» - __ шт.	
Ливневая сеть	Ливневая канализация: Материал – Приемные колодцы – _____ шт	
Канализационная сеть	Канализация: Материал - Приемные колодцы — _____ шт.	

Примечание:

- 1) Сведения о параметрах и характеристиках общего имущества в МКД будут указаны (уточнены) в Приложении № 1 к Договору управления МКД после приема-передачи вновь выбранной управляющей организации технической документации на МКД, осмотра (обследования) общего имущества и составления Дефектной ведомости, согласованной с Советом МКД.

ПОДПИСИ СТОРОН:

**Собственник/Представитель
собственника:**

Управляющая организация:

_____/_____/_____

_____/_____/_____

**Перечень технической документации на многоквартирный дом
и иных документов, связанных с управлением этим домом**

N 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, введенных в эксплуатацию с 01.07.2007)		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		
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРН		
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 обслуживающее 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: - договоры - списки - прочее		

ПОДПИСИ СТОРОН:

**Собственник/Представитель
собственника:**

Управляющая организация:

_____/_____/_____/_____

Приложение № 3
к Договору управления
многоквартирным домом

**Состав и периодичность
работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту
общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
_____ (МКД)**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:		
1.1	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	2 раза в год, устранение нарушений незамедлительно
1.2	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;	2 раза в год
1.3	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;	2 раза в год
1.5	разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	Незамедлительно, в день выявления
1.6	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	Ежедневно, восстановление незамедлительно

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:		
2.1	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	Еженедельно при осмотре подвалов
2.2	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и прямиков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	Еженедельно при осмотре подвалов
2.3	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	Еженедельно при осмотре подвалов
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:		
3.1	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год
3.2	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;	2 раза в год
3.5	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	Незамедлительно, в день выявления
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:		
4.1	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	2 раза в год
4.2	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона	2 раза в год
4.6	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	2 раза в год
4.7	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно, в день выявления
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:		
7.1	проверка кровли на отсутствие протечек;	1 раз в неделю
7.2	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год
7.3	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	2 раза в год
7.5	проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;	1 раз в квартал
7.8	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	Проверка – 1 раз в неделю; Очистка - незамедлительно
7.9	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	1 раз в неделю

7.10	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	2 раза в год
7.13	проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	2 раза в год
7.14	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно, в день выявления
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:		
8.1	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	2 раза в год
8.2	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	2 раза в год
8.5	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	Незамедлительно, в день выявления
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:		
9.1	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	2 раза в год
9.2	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	1 раз в неделю
9.3	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	2 раза в год
9.4	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец, козырьков и зонтов над входами в подъезды, в подвалы и над балконами МКД;	Ежедневно
9.5	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	Ежедневно
9.6	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно, в день выявления
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:		
10.1	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	2 раза в год
10.2	проверка звукоизоляции и огнезащиты;	2 раза в год
10.3	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно, в день выявления
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:		
11.1	проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	2 раза в год, устранение нарушений незамедлительно, в день выявления
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		

12.2	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно, в день выявления
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		
13.1	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	2 раза в неделю
13.2	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно, в день выявления
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:		
14.1	проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;	Ежедневно
14.2	устранение выявленных засоров;	Незамедлительно, в день выявления
14.3	чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;	Ежемесячно, 2 раза в месяц, но не реже предусмотренного нормативами ЖНМ-96-01/07, ЖНМ-96-01/08
14.4	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно, в день выявления
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:		
15.1	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	2 раза в год
15.4	устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	В течение 3-х дней
15.6	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	Ежедневно
15.8	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	2 раза в год
15.9	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно, в день выявления
18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:		
18.1	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	2 раза в год, устранение нарушений незамедлительно

18.2	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	Круглосуточно
18.3	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	Ежедневно
18.4	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	Круглосуточно
18.5	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	Круглосуточно
18.6	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации, прочистка лежаков канализации;	Круглосуточно
18.7	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	незамедлительно
18.8	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	Незамедлительно, в день выявления
18.11	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:		
19.1	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
19.2	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год
19.3	удаление воздуха из системы отопления;	По мере необходимости
19.4	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в 2 года
20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:		
20.1	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в год
20.2	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в квартал
20.3	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	Постоянное, по мере необходимости
20.4	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации;	Круглосуточно
22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:		
22.1	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	Постоянно
22.2	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	1 раз в месяц
22.3	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	Постоянно

22.4	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		
23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		
23.1	сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	Ежедневно 1-й этаж, 1 раз в 3 дня 2-й и выше 2-го этажи
23.2	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в неделю
23.3	мытьё окон;	1 раз в год
23.4	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);	1 раз в день
23.5	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в год
24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:		
24.6	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в день
24.7	Уборка придомовой территории и обработка противогололедными средствами на расстоянии 5 м от МКД по периметру МКД.	По мере необходимости
24.8	Уборка пешеходных дорожек на придомовой территории по периметру МКД на расстоянии 5 м от МКД.	1 раз в день
24.9	Очистка всех урн от мусора на придомовой территории МКД.	1 раз в день
25.5	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд МКД, очистка металлической решетки и приемка.	1 раз в день
25.6	Уборка придомовой территории на расстоянии 5 м от МКД по периметру МКД.	1 раз в день
25.7	Уборка пешеходных дорожек на придомовой территории по периметру МКД на расстоянии 5 м от МКД.	1 раз в день
25.8	Поддержание озеленения в 5м от МКД (на газоне, в напольных клумбах, вазонах, восстановление озеленения, полив растений, покос травы).	По мере необходимости
25.9	Очистка всех урн от мусора на придомовой территории МКД.	1 раз в день
26. Работы по обеспечению вывоза, в том числе откачке, жидких бытовых отходов:		
26.1	Вывоз твердых бытовых отходов	Незамедлительно при накоплении более 2,5 куб.м.
26.4	Организация мест накопления отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.	2 раза в год
27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности		
27.1	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	Пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения – 1 раз в неделю; Сигнализации, средств противопожарной

		защиты, противодымной защиты – 1 раз в квартал; противопожарного водоснабжения – 2 раза в год
28. Работы по устранению аварий, выполнение заявок населения:		
28.1	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	Незамедлительное реагирование с момента получения заявки (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/5)
IV. Работы по управлению многоквартирным домом		
31.1	Организация работ по управлению многоквартирным домом в соответствие с действующим законодательством, нормативно-правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.	Постоянно
31.2	Организация работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома.	Постоянно
31.3	Организация работ по аварийно-техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома.	Незамедлительное реагирование с момента получения заявки (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/5)
31.4	Организация работ круглосуточной диспетчерской службы.	круглосуточно
31.5	Организация аварийно-восстановительных работ.	Незамедлительное реагирование с момента получения заявки (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/5)
31.6	Взаимодействие с исполнительными органами власти.	Постоянно
31.7	Взаимодействие с государственными органами контроля и надзора.	Постоянно
31.8	Взаимодействие с государственными органами по предоставлению льгот гражданам по оплате за жилищно-коммунальные услуги.	1 раз в месяц
31.9	Взаимодействие с государственными органами по предоставлению Управляющей организации бюджетных субсидий и возмещению выпадающих доходов за жилищные, коммунальные и иные услуги.	По мере необходимости
31.10	Запрашивать в территориальных отделениях по вопросам миграции ОВД или в МФЦ информацию о движении постоянно или временно зарегистрированных в МКД лиц.	1 раз в месяц
31.11	Запрашивать в Росреестре сведения о собственниках помещений в МКД.	По мере необходимости
31.12	Составлять и вести Реестр собственников помещений в МКД.	1 раз в месяц
31.13	Передавать Списки (Реестры) собственников помещений в МКД соответствующим заинтересованным лицам (органам, организациям, учреждениям и иным лицам), заверяя их печатью Управляющей организации.	Незамедлительно по мере запроса или 2 раза в год
31.14	Организация работ по раскрытию информации о финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации.	1 раз в год
31.15	Взаимодействие с поставщиками коммунальных ресурсов.	Постоянно
31.16	Взаимодействие с подрядными и субподрядными организациями в вопросах содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома.	Постоянно
31.17	Взаимодействие с ГБУ «Жилищник района Соколиная Гора» по вопросу уборки придомовой территории МКД	Постоянно

31.18	Обеспечение поставки энергоресурсов по внутридомовым сетям многоквартирного дома.	Круглосуточно
31.19	Контроль за соответствием исполнения договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, по количеству и качеству поставляемых ресурсов.	Ежемесячно
31.20	Контроль за соответствием исполнения договоров, заключенных с подрядными и субподрядными организациями в вопросах содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.	Ежемесячно
31.21	Контроль за проведением скрытых работ сторонними организациями при проведении ими текущего ремонта общего имущества в МКД.	В день проведения скрытых работ
31.22	Участие в приемке соответствующих видов работ после проведения сторонними организациями текущего ремонта общего имущества в МКД.	По окончании работ
31.23	Подписание соответствующих документов (задание на проектирование, проектно-сметную документацию, акты приемки и др.) при проектировании, проведении и окончании работ капитального и/или текущего ремонта общего имущества в МКД.	По мере необходимости
31.24	Составление соответствующих договоров на поставку коммунальных ресурсов, предоставление работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также их юридическая экспертиза и сопровождение.	По мере необходимости
31.25	Планирование и организация работ по техническому обслуживанию, ремонту и подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома собственными силами или с привлечением подрядных организаций.	2 раза год
31.26	Проведение технических осмотров и обследований общего имущества в МКД.	2 раза в год или по мере необходимости
31.27	Организация контроля за работоспособностью общедомовых приборов учета соответствующих ресурсов, поставляемых в МКД.	1 раз в месяц
31.28	Проведение контроля за снятием показаний с общедомовых приборов учета соответствующих ресурсов, поставляемых в МКД, включая АСКУД	1 раз в месяц
31.29	Организация контроля за работоспособностью индивидуальных (квартирных) приборов учета холодного и горячего водоснабжения.	1 раз в год
31.30	Организация расчетов за жилищно-коммунальные и иные услуги с ресурсоснабжающими, обслуживающими и подрядными организациями.	Постоянно
31.31	Ведение документов бухучета и бухгалтерской отчетности.	Постоянно
31.32	Организация расчета и учета платежей жителей (собственников и нанимателей помещений) в МКД за жилищно-коммунальные и иные услуги.	Постоянно
31.33	Организация и проведение с должниками претензионно-исковой работы по оплате за жилищно-коммунальные и иные услуги.	По мере необходимости
31.34	Составлять и предоставлять соответствующим заинтересованным лицам (органам, организациям, учреждениям, судам, прокуратуре и иным лицам) финансовые, финансово-хозяйственные и иные документы, связанные с управлением МКД.	В течение 3 дней
31.35	Составление соответствующих расчетов Управляющей организацией на получение субсидий из бюджета города Москвы.	2 раза в год
31.36	Составление отчетов Управляющей организацией об использовании бюджетных субсидий, полученных из бюджета города Москвы.	Ежеквартально
31.37	Ведение и хранение технической документации по зданиям, сооружениям, коммуникациям, и иным объектам МКД.	Постоянно
31.38	Прием жителей многоквартирного дома.	Постоянно, в дни приема граждан
31.39	Рассмотрение жалоб жителей многоквартирного дома и контроль за их устранением.	В соответствии с пост. Прав. РФ №№

		491,354,416, приказом Минкомсвязи, Минстроя от 29.02.2016 № 74/114/пр.
31.40	Контроль за поступлением средств от жителей многоквартирного дома за жилищно-коммунальные и иные услуги. Составление, распечатка и доставка Единых платежных документов до адресатов МКД.	Ежемесячно
31.41	Организация работы по выявлению незаконно проживающих граждан в помещениях многоквартирного дома.	По мере необходимости

Примечание:

- 1) Цена (плата) за содержание жилых помещений на 2023 год утверждена постановлением Правительства Москвы от 15.11.2022г. № 2467-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 13 декабря 2016 г. N 848-ПП» и составляет для категории домов со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом 31,63 руб. за 1 кв.м общей площади помещения в месяц с учетом НДС.
- 2) Цена за содержание жилых помещений соответствует плате за выполнение работ и предоставлению услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД с учетом стоимости ресурсов, потребляемых на содержание общего имущества данного дома.
- 3) Если на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в установленном порядке не принято решение об установлении размера платы за содержание жилых помещений, то Управляющая организация применяет государственные цены, ставки и тарифы, установленные Правительством Москвы на определенный период для граждан - собственников жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории города Москвы.
- 4) Плата по Договору изменяется независимо от Сторон по Договору при утверждении Правительством Москвы цены за содержание жилых помещений, если на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в установленном порядке не принято решение об установлении размера платы за содержание жилых помещений.
- 5) Если на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в установленном порядке не принято решение об установлении размера платы за содержание жилых помещений, но принято решение о закрытии в МКД мусоропровода, то Управляющая организация применяет государственные цены, ставки и тарифы, установленные Правительством Москвы на определенный период для категории домов со всеми удобствами, с лифтом, без мусоропровода.
- 6) Объем работ по текущему ремонту общего имущества в МКД не должен превышать 15% от каждого конкретного вида работ в год.
- 7) Гарантийные сроки на выполненные работы по текущему ремонту общего имущества в МКД составляют 6 месяцев.
- 8) На момент заключения Договора земельный участок в состав общего имущества многоквартирного дома не включен.

ПОДПИСИ СТОРОН:

**Собственник/Представитель
собственника:**

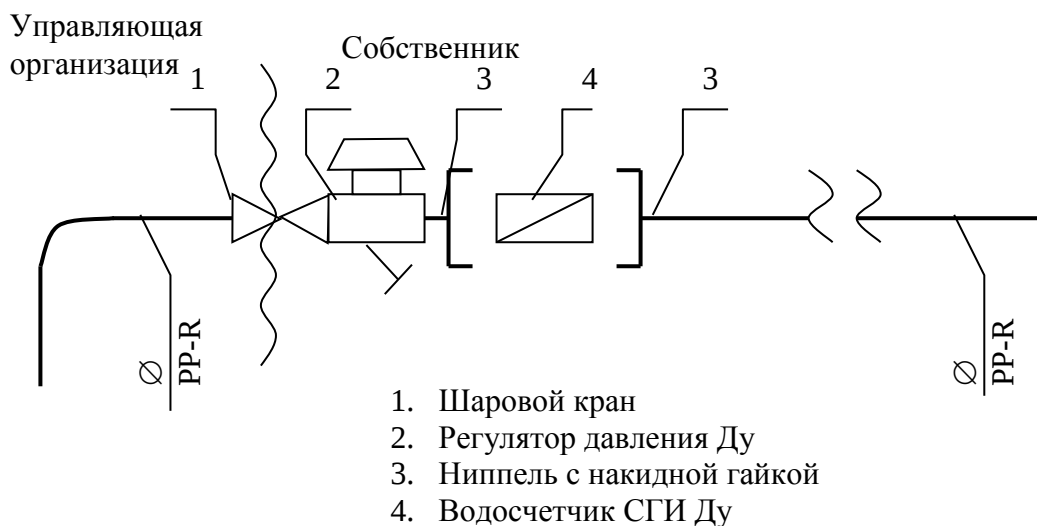
Управляющая организация:

_____/_____/_____/_____

Схема разграничения ответственности между Управляющей организацией и Собственником

1) При эксплуатации систем холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и канализации

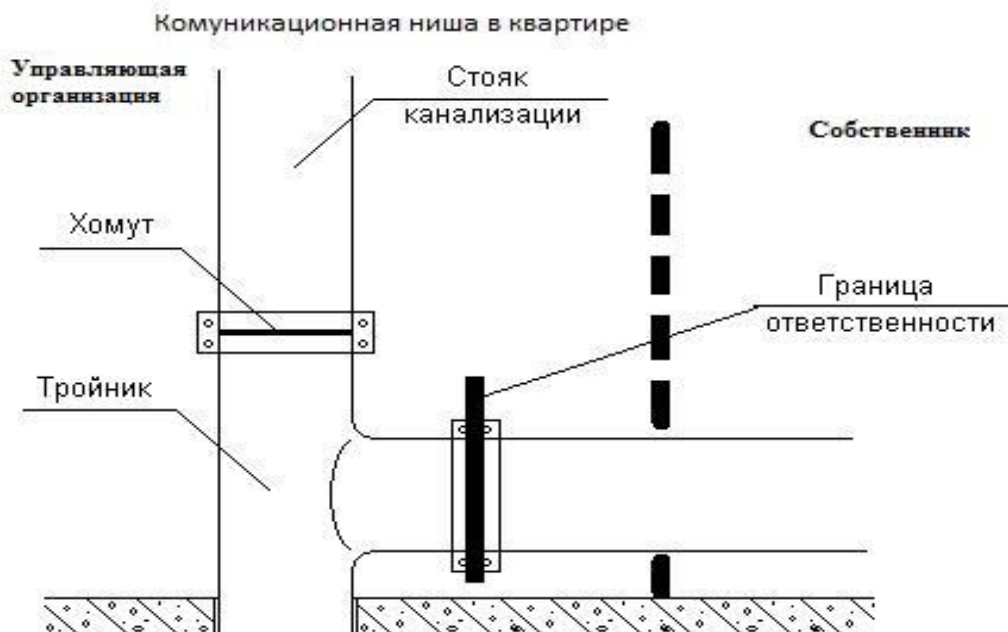
Схема водоснабжения



В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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

Схема канализации



Границей Балансовой ответственностью Сторон по системе канализации является соединение между отводом тройника стояка канализации и фасонными частями внутренней системы канализации жилого или нежилого помещения в МКД. Управляющая организация обслуживает систему канализации до первого стыка соединения на вводе в жилое или нежилое помещение в МКД. Ответственность за герметичность соединения между стояком канализации и системой канализации жилого или нежилого помещения в МКД возлагается на Собственника данного помещения. Собственник помещения (жилого или нежилого) обслуживает систему канализации внутри своего помещения, включая фасонные части и соединения.

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема



В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

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

3) При эксплуатации систем отопления.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры в случае их замены Собственником помещений без согласования с Исполнителем.

4) При эксплуатации систем вентиляции.

Граница ответственности

Управляющая организация		Собственник
	Вентиляционный канал	
	Вентиляционная шахта	
		Квартира

Границей эксплуатационной ответственности Сторон по системе вентиляции являются входы в жилые или нежилые помещения вытяжных вентиляционных коробов. Управляющая организация обслуживает систему вентиляции до ввода в жилое или нежилое помещения вытяжных вентиляционных коробов. Собственник помещения обслуживает систему вентиляции после ввода воздуховодов в жилое или нежилое помещение в МКД.

5) При эксплуатации систем пожарной сигнализации.

Автоматическая пожарная сигнализация жилого или нежилого помещения Собственника не является общим имуществом МКД и не входит в зону ответственности Управляющей организации.

Пожарная сигнализация должна всегда находиться в исправном состоянии. Демонтаж пожарной сигнализации в квартире или в нежилом помещении Собственника приведет к пользованию квартирой (нежилым помещением) с нарушением прав и законных интересов Собственников соседних помещений в МКД и требований пожарной безопасности, а также к созданию угроз неопределенному кругу лиц, которые могут привести к человеческим жертвам и значительному материальному ущербу.

Лица, виновные в нарушении требований пожарной безопасности, несут ответственность в рамках административного и уголовного права.

Внешние границы сетей.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

ПОДПИСИ СТОРОН:

**Собственник квартиры /нежилого
помещения в многоквартирном доме:**

Управляющая организация:

_____ / _____ / _____ / _____ /

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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуру горячей воды в точке разбора: а) не менее 60оС для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75оС для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5оС; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3оС	а) за каждые 30С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 1 а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Газоснабжение		
5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

	допускается	
5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов
6. Отопление		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12оС, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха:2 а) в жилых помещениях не ниже + 18оС (в угловых комнатах +20оС), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617- 2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления,	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги

калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем		ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
---	--	---

Примечания:

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

**Собственник/Представитель
собственника:**

Управляющая организация:

_____ / _____ /

_____ / _____ /

**Сведения
о доле собственника в помещении многоквартирного дома по правоустанавливающим документам**

№№ п/п	№ квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ	Этаж	Общая площадь квартиры или нежилого помещения по эксплика- ции БТИ (кв.м)	Жилая площадь кварты- ры (кв.м)	Доля собственника в помещении по правоустанав- ливающему документу (доля, процент, кв.м)	Наименование и реквизиты документа, устанавливающего право собственности (дата и номер свидетельства о праве собственности, или дата сделки с недвижимым имуществом до 1998 года на соответствующем документе)	Дата государствен ной регистрации права
1	2	3	4	5	6	7	8
1	_____						
	(Фамилия, имя, отчество собственника доли в квартире)						

	(Фамилия, имя, отчество собственника доли в квартире)						

	(Фамилия, имя, отчество собственника доли в квартире)						

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник/Представитель собственника:

Управляющая организация:

_____/_____

_____/_____