

Договор № \_\_\_\_\_

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:

г.о. Щербинка, квартал Южный, дом \_\_\_\_\_

город Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Брод Эстейт», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Селиверстова Сергея Федоровича, действующий на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_,  
являющийся собственником жилого помещения (квартиры) №\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв.м, в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_, расположенной на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_ этажного многоквартирного дома по адресу: **г.о. Щербинка, квартал Южный, дом \_\_\_\_\_** (далее по тексту – Многоквартирный дом), именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1. Настоящий Договор заключен в целях реализации установленного законодательством способа управления многоквартирным домом путем управления управляющей организацией.
2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, Постановлением Правительства Москвы от 04.06.1996 № 465 «О нормативах Москвы по эксплуатации жилищного фонда», иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными и правовыми актами города Москвы.

## 2. Предмет Договора

1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее по тексту - наниматель, арендатор).
2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г.о. Щербинка, квартал Южный, дом \_\_\_\_\_**,

предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с [пп. 3.1.2-3.1.3](#) настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

3. [Состав](#) общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 к настоящему Договору.

### **3. Права и обязанности Сторон**

1. Управляющая организация обязана:

1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в [пункте 2.1](#) настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с [приложениями № 3 и № 4](#) к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет. Собственнику за отдельную плату предоставляются услуги по охране подъезда и обслуживанию домофонов.
3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

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

Управляющая организация от своего имени заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями, а также иными поставщиками услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, действуя при этом в интересах и за счет Собственника и иных собственников помещений в Многоквартирном доме (агентирование). По заключенным Управляющей организацией в интересах собственников помещений в Многоквартирном доме договорам приобретает права и принимает обязанности Управляющая организация.

4. Информировать Собственника о заключении указанных в [п. 3.1.3](#) договоров и порядке оплаты услуг.
5. 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 настоящим Договором.

6. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией.
7. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов (п. 2.2) помещений Собственника.
8. 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.
9. Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.
10. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.
11. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.
12. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, ГКУ ИС АО и т.п.) для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором. Управляющая организация в целях обеспечению пожарной безопасности обязуется:

- Установить оборудование пожарных шкафов в подъездах домов системой контроля доступа и передачи тревожных сообщений в подразделение пожарной охраны для контроля сохранности противопожарного оборудования и раннего обнаружения возгорания.
- Поддерживать в постоянной работоспособности систем дымоудаления и подпора воздуха с возможностью дистанционной передачи сигнала о срабатывании на пульт пожарной охраны и круглосуточного дистанционного мониторинга работоспособности и проведения регламентных работ.
- Обеспечивать передачу сигнала о срабатывании противопожарных систем жилого дома (ДУ и ППА, внутреннего пожарного водопровода) на пульт пожарной охраны дистанционно, без участия человека.

13. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также

выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

14. 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.
15. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от заказчика-застройщика в соответствии с [перечнем](#), содержащимся в приложении № 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
16. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:
  - в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация 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 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.
17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных

услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

22. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
23. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с [пунктом 4.17](#) настоящего Договора.
24. В течение действия указанных в [приложении № 4](#) 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.
25. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме, коммунальные услуги не позднее десяти дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с [разделом 4](#) настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.
26. 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.
27. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
28. 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.
29. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
30. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным

законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

31. 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. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки. Предоставление отчета производится путем опубликования информации на сайте Управляющей организации в сети Интернет.
32. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника предоставлять ему в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.
33. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.
34. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
35. 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.
36. 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.

1. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией (в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений).
2. 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).
3. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая ([пп. 3.1.37](#) и [3.1.38](#)). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ



по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

4. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.
5. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.
6. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями ([ст. 4](#) Жилищного кодекса Российской Федерации).
7. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору ([раздел 6](#) Договора).
8. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

2. Управляющая организация вправе:

1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.
2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.
3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями [п. 4.4](#) настоящего Договора.
4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатель и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
5. Готовить предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:
  - размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;

- перечней работ и услуг, предусмотренных [приложениями № 3 и № 4](#) настоящему Договору.

1. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со [Схемой](#) разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение № 6), согласовав с последними дату и время таких осмотров.
2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.
3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2. Собственник обязан:

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

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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



е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

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

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

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

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

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

1. 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.

2. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.
2. Собственник имеет право:
  1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
  2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.
  3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с [пунктом 4.13](#) настоящего Договора.
  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.
  5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
  6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с [пунктом 3.1.31](#), а также предложений по [п. 3.1.18](#) и раскрытия информации в соответствии с [пунктом 3.1.44](#) настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.
  7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

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

1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно [ст. 249](#), [289](#) ГК РФ и [37](#), [39](#) ЖК РФ.

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

На дату заключения настоящего Договора размер платы за помещение устанавливается в соответствии с постановлением администрации г.о. Щербинка в г. Москва № 260 от 03.07. 2015 года, и составляет **36,66 руб./кв.м** общей площади в месяц. Плата за жилое помещение включает в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей организации и в объемах, установленных действующими нормативами. Услуги, не включаемые в плату за помещение, в частности, по содержанию и текущему ремонту внутриквартирного оборудования, не относящегося в общему имуществу в Многоквартирном доме, оказываются Управляющей организацией по заявке Собственника по расценкам, утверждаемым Управляющей организацией. В качестве согласованных услуг, ежемесячно оказываемых Управляющей организацией по содержанию Многоквартирного дома, предусматриваются: обслуживание домофонов, охрана подъездов; оплата за указанные услуги взимается ежемесячно в объеме экономически обоснованных затрат.

2. В случае изменения уполномоченным государственным (муниципальным органом), ресурсоснабжающими организациями цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения Управляющая организация доводит об изменении размера платы за помещение не позднее чем за десять дней до даты предоставления платежных документов по новым расценкам. По письменному обращению Собственника ему предоставляются на подписание измененные приложения к настоящему договору.
3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

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

4. 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.
5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.

6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки ([п. 4.6](#)) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.
8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.
9. Сумма начисленных в соответствии с [пунктом 5.3](#) настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.
10. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.
11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.
12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в [приложениях № 3](#) и № 4 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.
13. 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).
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.

15. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно [п. 3.1.6](#) настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.
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.
17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
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.
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.
20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

## **5. Ответственность сторон**

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается [Схема](#) разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение № 6).

2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору) неустойку в

размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в [п. 5.4](#) настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
  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. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.
- 6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**
1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:
    - получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
    - проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
    - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
    - составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями [пп. 6.2-6.5](#) настоящего раздела Договора;
    - инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
    - обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
    - проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется



соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

1. 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](#) настоящего 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.

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.
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 фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).
5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей организации.

## **7. Порядок изменения и расторжения Договора**

1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

1. В одностороннем порядке:

1. по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

1. по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в [приложениях](#) № 3 и № 4 к настоящему Договору (более 3 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с [п. 6.2](#) Договора).

1. По соглашению сторон.
2. В судебном порядке.
3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.
4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с [п. 8.3](#) настоящего Договора.
2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в [абз. 1 подпункта «а» пункта 7.1.1](#) настоящего Договора.
3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти, ГКУ ИС района и административного округа о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.
4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.
6. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о

сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

#### **8. Особые условия**

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.
2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, 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 товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

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

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

1. Договор заключен на 3 года, начиная с момента принятия решения общим собранием собственников и владельцев помещений решения об утверждении его условий и его заключении.
2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора – начиная с момента начала фактического потребления услуг, либо составления

передаточного акта, в зависимости от того, какое из указанных событий наступило ранее

3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

## 10. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все [приложения](#) к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 48 страницах и содержит 7 приложений.

Приложения:

1. [Состав](#) и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу на 8 стр.
2. [Перечень](#) технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов на 3 стр.
3. [Перечень](#) и периодичность услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на 5 стр.
4. [Перечень](#) обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме на 5 стр.
5. [Сведения](#) о доле Собственника в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам на 1 стр.
6. [Схема](#) разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на 1 стр.
7. [Порядок](#) изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность на 6 стр.

## Реквизиты сторон

**Собственник(и) (представитель  
собственника):<sup>1</sup>**

\_\_\_\_\_  
(наименование Собственника, при  
необходимости)

\_\_\_\_\_  
(подпись) (\_\_\_\_\_) (фамилия, инициалы)

печать Собственника (для организаций)

**Управляющая организация:**

Генеральный директор  
(должность)

\_\_\_\_\_  
(подпись) (Селиверстов С.Ф.) (фамилия, инициалы)

печать Управляющей организации

<sup>1</sup> При нахождении помещения в общей долевой или совместной собственности нескольких лиц договор управления многоквартирным домом (включая все приложения к Договору) подписывается всеми сособственниками Помещения в многоквартирном доме.

Паспортные данные (для  
Собственников граждан):

паспорт серии \_\_\_\_\_  
№ \_\_\_\_\_ выдан: (когда)  
\_\_\_\_\_, (кем)  
\_\_\_\_\_  
(код подразделения) \_\_\_\_\_

Банковские реквизиты:  
ООО «Брод Эстейт»

ИНН / КПП 7751004322 / 775101001

БИК 044579629  
расчетный счет  
407 028 103 000 6000 0 158  
корреспондентский счет  
301 018 103 0000 00 00 62  
в ОАО «МНХБ» г. Москва

Приложение № 1 к Договору управления  
 многоквартирным домом по адресу: г.о. Щербинка, квартал Южный, дом \_\_\_\_\_  
 от \_\_\_\_\_ 2015 года № \_\_\_\_\_

### Состав

**и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу:  
 г.о. Щербинка, квартал Южный, дом \_\_\_\_\_**

**(адрес многоквартирного дома) определяется в соответствии с тех.документацией на МКД.**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
<b>І. Помещения общего пользования</b>		
Помещения общего пользования	Количество – ____ секции Площадь пола – _____ кв. м. Материал пола – _____	Количество помещений, требующих текущего ремонта, - ____ 0 ____ шт. в том числе: пола - ____ 0 ____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, - ____ 0 ____ кв. м)
Межквартирные площадки	Количество – _____ шт. Площадь пола – _____ кв. м. Материал пола – _____	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта, - ____ 0 ____ шт. в том числе пола - ____ 0 ____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, - ____ 0 ____ кв. м)
Лестницы	Количество лестничных маршей - ____ шт. Материал лестничных маршей - ____ Материал ограждения - ____ Материал балясин - ____ Площадь – _____ кв. м.	Количество лестниц, требующих ремонта, - ____ 0 ____ шт. в том числе: лестничных маршей - ____ 0 ____ шт. ограждений - ____ 0 ____ шт. балясин - ____ 0 ____ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - _____ шт. - иные шахты - _____ шт. <u>вентиляционные</u> (дымоудаления) (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта, - ____ 0 ____ шт. Количество иных шахт, требующих ремонта, - ____ 0 ____ шт.
Коридоры	Количество – _____ шт. Площадь пола – _____ кв. м Материал пола - _____	Количество коридоров, требующих ремонта, - ____ 0 ____ шт. в том числе пола - ____ 0 ____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, - ____ 0 ____ кв.м.)
Технические этажи	Количество – _____ шт. Площадь пола - _____ кв. м. Материал пола – _____	Санитарное состояние - <u>удовлетворительное</u> (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – _____ шт. Площадь пола – _____ кв. м.	Санитарное состояние - <u>удовлетворительное</u> (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное)



		Требования пожарной безопасности - <u>соблюдаются</u> (указать: соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	<p>Количество – _____ шт.  Площадь пола – _____ кв. м  Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:  1. <u>ХВС и ГВС;</u>  2. <u>Отопление;</u>  3. <u>Канализация;</u>  4. <u>Водосток.</u></p> <p>Перечень установленного инженерного оборудования:  1. <u>Оборудование ИТП;</u>  2. <u>Оборудование ВНС;</u>  3. <u>Дренажные насосы;</u>  4. <u>Электрошкафы управления.</u></p>	<p>Санитарное состояние - <u>удовлетворительное</u> (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное)  Требования пожарной безопасности - <u>соблюдаются</u> (указать: соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений)  Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:  1. _____ -  2. _____ -  3. _____ -  4. _____ -</p> <p>Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте:  1. _____ -  2. _____ -  3. _____ -  4. _____ -</p>
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	<p>Вид фундамента – _____  Количество продухов – _____ шт.</p>	<p>Состояние - <u>удовлетворительное</u> (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты).  Количество продухов, требующих ремонта, - <u>0</u> шт.</p>
Стены и перегородки внутри подъездов	<p>Количество подъездов – _____ шт.  Площадь стен в подъездах – _____ кв. м.  Материал отделки стен – _____  Площадь потолков – _____ кв. м.  Материал отделки потолков – _____</p>	<p>Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, - <u>0</u> шт.  Площадь стен, нуждающихся в ремонте, - <u>0</u> кв. м.  Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - <u>0</u> кв. м.</p>
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	<p>Площадь стен – _____ кв. м  Материал стены и перегородок _____  Материал отделки стен - _____  Площадь потолков – _____ кв. м  Материал отделки потолков - _____</p>	<p>Площадь стен, нуждающихся в ремонте, - <u>0</u> кв. м.  Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - <u>0</u> кв. м.</p>
Наружные стены и перегородки	<p>Материал – _____  Площадь – _____ кв. м.  Длина межпанельных швов – _____ м.</p>	<p>Состояние - <u>удовлетворительное</u> (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если</p>

		<p>неудовлетворительное - указать дефекты)</p> <p>Площадь стен, требующих утепления, - <u>0</u> кв. м.</p> <p>Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте, - <u>0</u> м</p>
Перекрытия	<p>Количество этажей – _____</p> <p>Материал – _____</p> <p>Площадь - _____ кв. м</p>	<p>Площадь перекрытия, требующая ремонта, - <u>0</u> кв. м (указать вид работ).</p> <p>Площадь перекрытий, требующих утепления, - <u>0</u> кв. м</p>
Крыши	<p>Количество – _____ шт.</p> <p>Вид кровли - _____</p> <p>Материал кровли – _____</p> <p>Площадь кровли – _____ кв. м</p> <p>Протяженность свесов – _____ м</p> <p>Площадь свесов - _____ кв. м</p> <p>Протяженность ограждений _____ м.</p>	<p>Характеристика состояния - <u>удовлетворительное</u> (указать: <u>удовлетворительное</u> или <u>неудовлетворительное</u>, если <u>неудовлетворительное</u> - указать дефекты):</p> <p>площадь крыши, требующей капитального ремонта, - <u>0</u> кв. м</p> <p>площадь крыши, требующей текущего ремонта - <u>0</u> кв. м</p>
Двери	<p>Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - _____ шт.</p> <p>из них:</p> <p>деревянных - _____ шт.</p> <p>металлических – _____ шт.</p> <p>пластиковых – _____ шт.</p>	<p>Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования и требующих ремонта, - <u>0</u> шт.</p> <p>Из них:</p> <p>деревянных - <u>0</u> шт.</p> <p>металлических - <u>0</u> шт.</p>
Окна	<p>Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, - _____ шт.</p> <p>из них деревянных – _____ шт.</p>	<p>Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования и требующих ремонта, - <u>0</u> шт.</p> <p>из них</p> <p>деревянных - <u>0</u> шт.</p>
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	<p>Количество - _____ шт.</p> <p>В том числе:</p> <p>грузовых – _____ шт.</p> <p>Марки лифтов - _____</p> <p>Грузоподъемность</p> <p>пассажирского – _____ т</p> <p>грузового – _____ т</p> <p>Площадь кабин</p> <p>пассажирского – _____ кв. м</p> <p>грузового – _____ кв. м</p>	<p>Количество лифтов, требующих:</p> <p>замены - <u>0</u> шт.</p> <p>капитального ремонта - <u>0</u> шт.</p> <p>текущего ремонта - <u>0</u> шт.</p>
Мусоропровод	<p>Количество - _____ шт.</p> <p>Длина ствола - _____ м</p> <p>Количество загрузочных устройств – _____ шт.</p>	<p>Состояние ствола - <u>удовлетворительное</u> (<u>удовлетворительное</u> или <u>неудовлетворительное</u>, если <u>неудовлетворительное</u> - указать дефекты)</p> <p>Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта, - <u>0</u> шт.</p>

Вентиляция	<p>Количество вентиляционных каналов - _____ шт.</p> <p>Материал вентиляционных каналов - _____</p> <p>Протяженность вентиляционных каналов – _____ м</p> <p>Количество вентиляционных коробов – _____ шт.</p>	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта, - <u>  0  </u> шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	<p>Количество вентиляционных труб - _____ шт.</p> <p>Материал - _____</p> <p>Количество дымовых труб - _____ шт.</p> <p>Материал - _____</p>	<p>Состояние вентиляционных труб: <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).</p> <p>Состояние дымовых труб: <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).</p>
Водосточные желоба/водосточные трубы	<p>Количество желобов - _____</p> <p>Количество водосточных труб - _____ шт.</p> <p>Тип водосточных желобов и водосточных труб - _____</p> <p>Протяженность водосточных труб – _____ м</p> <p>Протяженность водосточных желобов - _____ м</p>	<p>Количество водосточных желобов, требующих:</p> <p>замены - <u>  0  </u> шт.</p> <p>ремонта - <u>  0  </u> шт.</p> <p>Количество водосточных труб, требующих:</p> <p>замены - <u>  0  </u> шт.</p> <p>ремонта - <u>  0  </u> шт.</p>
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество - _____ шт.	Состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество – _____ шт.	<p>Количество светильников, требующих замены, - <u>  0  </u> шт.</p> <p>Количество светильников, требующих ремонта, - <u>  0  </u> шт.</p>
Системы дымоудаления	Количество – _____ шт.	Состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	<p>Количество - _____ шт.</p> <p>Длина магистрали - _____ м.</p>	<p>Длина магистрали, требующая замены, - <u>  0  </u> м</p> <p>Количество распределительных щитков, требующих ремонта, - <u>  0  </u> шт. (указать дефекты)</p>
Сети электроснабжения	Длина – _____ м.	Длина сетей, требующая замены, - <u>  0  </u> м
Котлы отопительные	Количество - _____ шт.	Состояние _____ - _____

		(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ 5. _____ 6. _____ 7. _____ 8. _____ 9. _____ 10. _____ 11. _____	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм. _____ м 2. ____ мм. _____ м Протяженность труб, требующих ремонта, - <u>0</u> м указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное).
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт. вентилей – _____ шт. кранов - _____ шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - <u>0</u> шт. вентилей - <u>0</u> шт. кранов - <u>0</u> шт.
Бойлерные (теплообменники)	Количество - _____ шт.	Состояние = (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Узлы управления	Количество – _____ шт.	Состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Конвектора «Универсал-ТБ»	Материал и количество – 1. _____ – _____ шт. 2. _____ шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенце-сушители	Материал и количество – 1. _____ шт. 2. _____ шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Системы очистки воды	Количество - _____ шт. Марка _____	Состояние - _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Насосы	Количество - _____ шт. Марка насоса: _____ 1. _____ 2. _____ 3. _____	Состояние = (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).

	4. _____ 5. _____ 6. _____ 7. _____	
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ 5. _____ 6. _____ 7. _____ 8. _____	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм. ____ - ____, ____ м. 2. ____ мм. ____ - ____, ____ м. 3. ____ мм. ____ - ____, ____ м. Протяженность труб, требующих окраски, - ____ м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ 5. _____ 6. _____ 7. _____ 8. _____	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм. ____ - ____, ____ м. 2. ____ мм. ____ - ____, ____ м. 3. ____ мм. ____ - ____, ____ м. Протяженность труб, требующих окраски, - ____ м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт. вентилей – _____ шт. кранов – _____ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - ____ - ____ шт. вентилей - ____ - ____ шт. кранов - ____ - ____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ 5. _____	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. <u>31.03.19</u> 2. <u>31.03.19</u> 3. <u>31.03.19</u> 4. 08.08.18 5. 12.08. 19
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____	Состояние каждого вида сигнализации <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ 2. _____	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм. ____ - ____, ____ м. 2. ____ мм. ____ - ____, ____ м. 3. ____ мм. ____ - ____, ____ м
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм. _____, ____ м. 2. ____ мм. _____, ____ м. 3. ____ мм. _____, ____ м	Состояние <u>отсутствуют</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать

		дефекты).
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - ____ шт. вентилей - ____ шт. кранов - ____ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - ____ шт. вентилей - ____ шт. кранов - ____ шт.
Калориферы	Количество – ____	Состояние <u>отсутствуют</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – _____ шт.	Состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Иное оборудование	Указать наименование в том числе площадь застройки – _____ га; асфальт – _____ га; тротуарная плитка – _____ га; грунт - _____ га; газон – _____ га	Указать состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме <a href="#">&lt;18&gt;</a>		
Общая площадь	земельного участка – _____ га	Указать состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Зеленые насаждения	деревья - _____ шт. кустарники - _____ шт.	Указать состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть перечислить Диван парковый - _____ шт.; Урна металлическая - _____ шт. Ограждения _____ м. Скамейки - _____ шт. Столы - ____-____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты _____
Ливневая сеть	Люки - _____ шт. Приемные колодцы - _____ шт. Ливневая канализация: Тип – _____	Указать состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать



	Материал – _____ Протяженность - _____	дефекты).
Иные строения	1. _____ 2. _____ 3. _____	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).

Управляющая организация

Собственник

\_\_\_\_\_/Селиверстов С.Ф./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

М.П.

Приложение № 2 к Договору управления

многоквартирным домом по адресу: **г.о. Щербинка, квартал Южный, дом \_\_\_\_\_**

от \_\_\_\_\_ 2015 года № \_\_\_\_\_

Перечень

технической документации на Многоквартирный дом по адресу:

**г.о. Щербинка, г.о. Щербинка, квартал Южный, дом \_\_\_\_\_**

(адрес многоквартирного дома)

и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов

N п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
<b>I. Техническая документация на многоквартирный дом</b>			
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	
		4.4. индивидуальных приборов учета	
		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)			
II. Иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы				
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка <a href="#"><u>&lt;19&gt;</u></a>			
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 ЕГРП <a href="#"><u>&lt;20&gt;</u></a>			
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		
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		

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

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

Управляющая организация

Собственник

\_\_\_\_\_/Селиверстов С.Ф../

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

М.П.

Приложение № 3 к Договору управления

многоквартирным домом по адресу: **г.о. Щербинка, квартал Южный, дом \_\_\_\_\_**

от \_\_\_\_\_ 2015 года № \_\_\_\_\_

Перечень

услуг и работ по содержанию общего имущества

в Многоквартирном доме, расположенном по адресу:

**г.о. Щербинка, квартал Южный, дом \_\_\_\_\_**

N п/п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Ст-ть на 1 кв. м общ. площади (руб./кв. м в месяц)	Отметка о включении в состав работ
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования					
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	1 раз в неделю	но не реже предусмотренного нормативами <a href="#">&lt;13&gt;</a> по эксплуатации жилищного фонда: <a href="#">ЖНМ-96-01/7</a> , <a href="#">ЖНМ-96-01/8</a>	- // -	- // -
2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	ежедневно		- // -	- // -
3.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	1 раз в неделю		- // -	- // -
4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	2 раза в год		- // -	- // -
5.	Мытье и протирка	2 раза в		- // -	- // -

	дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	год				
6.	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз в год		- // -	- // -	- // -
7.	Подготовка зданий к праздникам	5 раз в год		- // -	- // -	- // -
<b>II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в Многоквартирном доме</b>						
8.	Подметание земельного участка в летний период	1 раз в 2 суток		- // -	- // -	- // -
9.	Полив тротуаров	По мере необходимости		- // -	- // -	- // -
10.	Убора мусора с газона, очистка урн	ежедневно		- // -	- // -	- // -
11.	Уборка мусора на контейнерных площадках	ежедневно		- // -	- // -	- // -
12.	Полив газонов	1 раз в 2 суток		- // -	- // -	- // -
13.	Стрижка газона	5 раз в сезон		- // -	- // -	- // -
14.	Подрезка деревьев и кустов	2 раза в год		- // -	- // -	- // -
15.	Очистка и ремонт детских спортивных площадок, элементов благоустройства	2 раза в год и по мере необходимости		- // -	- // -	- // -
16.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	1 раз в сутки		- // -	- // -	- // -
17.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	2-4 раза в сутки		- // -	- // -	- // -
18.	Ликвидация	1 раз в сутки		- // -	- // -	- // -



	скользкости				
19.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости	- // -	- // -	- // -
<b>III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора</b>					
20.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	- // -	- // -	- // -
21.	Вывоз крупногабаритного мусора	ежедневно	- // -	- // -	- // -
<b>IV. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>					
22.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По переходе к эксплуатации в весенне-летний период	- // -	- // -	- // -
23.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По переходе к эксплуатации в весенне-летний период	- // -	- // -	- // -
24.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости и при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период	- // -	- // -	- // -
25.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем	При подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период	- // -	- // -	- // -
26.	Промывка и опрессовка систем центрального	При подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период	- // -	- // -	- // -

	отопления				
<b>V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b>					
27.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств <a href="#">(ЖНМ-96-01/1)</a>	Ежедневно, по мере необходимости	- // -	- // -	- // -
28.	Регулировка и наладка систем отопления	1 раз в год	- // -	- // -	- // -
29.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	2 раза в год, устранение нарушений по мере необходимости	- // -	- // -	- // -
30.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно, круглосуточно	- // -	- // -	- // -
31.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно, круглосуточно	- // -	- // -	- // -
32.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	1 раз в месяц	- // -	- // -	- // -
33.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов	- // -	- // -	- // -
<b>VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения</b>					
34.	Устранение аварии <a href="#">(ЖНМ-96-01/2)</a>	Ежедневно, круглосуточно	- // -	- // -	- // -
35.	Выполнение заявок населения <a href="#">(ЖНМ-96-01/5)</a>	Ежедневно, круглосуточно	- // -	- // -	- // -

VII. Прочие услуги					
36.	Дератизация	2 раза в год	- // -	- // -	- // -
37.	Дезинсекция	2 раза в год	- // -	- // -	- // -

Управляющая организация

Собственник

\_\_\_\_\_/Селиверстов С.Ф./ \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ /

М.П.

Приложение № 4 к Договору управления

многоквартирным домом по адресу: **г.о. Щербинка, квартал Южный, дом \_\_\_\_\_**

от \_\_\_\_\_ 2015 года № \_\_\_\_\_

Перечень

работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном

доме, расположенном по адресу:

**г.о. Щербинка, квартал Южный, дом \_\_\_\_\_**

N п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год (руб.)	Стоимость на 1 кв. м общ. площади (руб./кв. м в месяц)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)	Отметка о включении в состав работ
1	Фундаменты					
1.1						
1.2						
1.3						
2	Стены и перегородки					
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках					
2.1.1						
2.1.2						
2.1.3						
2.2	Внешние части Многоквартирного дома, включая межпанельные швы					
2.2.1						

2.2.2						
2.2.3						
2.3	В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры					
2.3.1						
2.3.2						
2.3.3						
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах					
3.1						
3.2						
3.3						
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры					
4.1						
4.2						
4.3						
5.	Перекрытия					
5.1						
5.2						
5.3						
6	Полы в помещениях общего пользования					
6.1						
6.2						
6.3						
7	Крыши					
7.1						
7.2						
7.3						
8	Водоотводящие устройства					

8.1						
8.2						
8.3						
9	Окна, двери в помещениях общего пользования					
9.1						
9.2						
9.3						
10	Лестницы					
10.1						
10.2						
10.3						
11	Печи, котлы					
11.1						
11.2						
11.3						
12	Системы холодного водоснабжения					
12.1						
12.2						
12.3						
13	Системы горячего водоснабжения					
13.1						
13.2						
13.3						
14	Канализация					
14.1						
14.2						
14.3						
15	Системы газоснабжения					
15.1						
15.2						
15.3						

16	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка					
16.1						
16.2						
16.3						
17	Системы теплоснабжения					
17.1						
17.2						
17.3						
18	Системы вентиляции, дымоудаления					
18.1						
18.2						
18.3						
19	Лифты					
19.1						
19.2						
19.3						
20	Антенна, сети радио, телефонные, иные коммуникационные сети					
20.1						
20.2						
20.3						
21	Объекты внешнего благоустройства					
21.1						
21.2						
21.3						
	ИТОГО:					

Управляющая организация

Собственник

\_\_\_\_\_/Селиверстов С.Ф./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

Приложение № 5 к Договору управления

многоквартирным домом по адресу: **г.о. Щербинка, квартал Южный, дом \_\_\_\_\_**

от \_\_\_\_\_ 2015 года № \_\_\_\_\_

Сведения

о Собственниках по правоустанавливающим документам и их доле

в праве на общее имущество в Многоквартирном доме

<b>N п/п</b>	<b>ФИО Собственника</b>	<b>N квартиры или Нежилого помещения по экспликации БТИ</b>	<b>Этаж</b>	<b>Общая площадь квартиры или Нежилого помещения по экспликации БТИ (кв. м)</b>	<b>Жилая площадь квартиры (кв. м.)</b>	<b>Доля Собственника по правоустанавливающему документу (доля, процент, кв. м)</b>
1	2	3	4	5	6	7

Управляющая организация

Собственник

\_\_\_\_\_/Селиверстов С.Ф./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

М.П.



Приложение № 6 к Договору управления многоквартирным домом по адресу: г.о. Щербинка, квартал Южный, дом \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2015 года № \_\_\_\_\_

# СХЕМА

## РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА

Ответственность сторон	
Управляющая организация	Собственник
Стояки горячего и холодного водоснабжения (включительно), ответвления от стояков первого резьбового соединения (включительно).	От первого резьбового соединения на ответвлениях стояков горячего и холодного водоснабжения, запорно-регулирующая арматура, фильтры, счётчики воды и другое сантехоборудование.
Стояки внутридомовой системы отопления, отопительные приборы внутридомовой системы, отопительные приборы, установленные согласно проекту.	Отключающие устройства на ответвлениях от стояка, запорно-регулирующие краны на ответвлениях стояков, отопительные приборы (за исключением установленных по проекту)
Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства до квартирных электрических счетчиков.  Примечание: Ежегодно проводятся замеры вводного сопротивления изоляции. На основании произведенных замеров составляется акт.	Электрический счетчик и вся система электроснабжения по квартире.  Примечание: счетчик должен быть опломбирован.
Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками, общий канализационный стояк.	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовин или тройника общего стояка.
Общие системы пожаротушения, пожарооповещения и дымоудаления.	Внутриквартирные датчики задымления.
Домофон. До вводной коробки на слаботочной линии.	Домофон. От вводной коробки.

Управляющая организация

Собственник

\_\_\_\_\_/Селиверстов С.Ф. /

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

М.П.

Приложение № 7 к Договору управления

многоквартирным домом по адресу: г.о. Щербинка, квартал Южный, дом \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_ 2015 года № \_\_\_\_\_

**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
<b>1. Холодное водоснабжение</b>		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно, а при аварии тупиковой магистрали -24 часа	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды -размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у	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

водоразборных колонок - не менее 0, 1 МПа (1 кгс/кв. см)		показаний приборов учета)
<b>2. Горячее водоснабжение</b>		
2.2. Обеспечение температуру горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°C для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°C для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°C; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°C	а) за каждые 3°C снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимый продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C -оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
<b>3. Водоотведение</b>		
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	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

	единовременно (в том числе при аварии)	нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
<b>4. Электроснабжение</b>		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 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 0,1 5% 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
<b>5. Газоснабжение</b>		
5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления * коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
5.3. Давление сетевого	отклонение давления	за каждый час (суммарно за расчетный

газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	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)
<b>6. Отопление</b>		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления:  а) не более 24 часов (суммарно) I течение одного месяца;  б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12°C,  в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10°C,  г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°C	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха:  а) в жилых помещениях не ниже +18°C (в угловых комнатах +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°C и	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,

<p>ниже + 20(+22)°C</p> <p>б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000</p> <p>Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C</p> <p>Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C</p>		исходя из нормативов потребления
<p>6.3. Давление во внутридомовой системе отопления:</p> <p>а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см)</p> <p>б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см);</p> <p>в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

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

#### **Примечания:**

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

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

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

Управляющая организация

Собственник

\_\_\_\_\_/Селиверстов С.Ф./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

М.П.