

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
№ П-9-1-

Контактные телефоны Собственника	Дом.		«_10_» __02__ 2020 года (дата заключения)
	Моб.		
	email		
Контакты лица для доступа в отсутствие собственника	Дом.		
	Моб.		
	email		

г. Москва

«10» февраля 2020г.

Общество с ограниченной ответственностью «Оберег Центр», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Войлошникова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, являющийся (щиеся) собственником (ками):

- нежилого/ жилого помещения (квартиры) № _____ общей площадью _____ кв.м. на _____ этаже, 1 корпус; (далее по тексту - Помещение) в МКД по адресу: город Москва, ул. Пырьева, д.9, корпус 1, (далее по тексту - МКД), именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

МКД - Многоквартирный дом

Услуга "Управление многоквартирным Домом" – деятельность, направленная на планирование, организацию, а также контроль за выполнением работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и предоставлению коммунальных услуг для создания, поддержания благоприятных и безопасных условий проживания граждан и деятельности организаций.

Управляющая организация - юридическое лицо, выполняющее функции по управлению, организации работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также предоставлению коммунальных услуг.

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого зарегистрировано в установленном порядке на помещение в МКД.

Законные пользователи помещений МКД – собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений, иные постоянно или временно зарегистрированные на законных основаниях в жилом помещении МКД граждане, а также собственники и арендаторы нежилых помещений МКД.

Полномочный представитель собственников (законных пользователей помещений) – представитель собственников помещений МКД (члены правления, председатель Домового комитета, либо иного органа самоуправления жителей, либо старшие по подъезду), уполномоченный решением общего собрания на контроль исполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору и действующий от имени собственников жилых помещений МКД на основании Положения или Устава органа самоуправления без оформления доверенности и другие лица, оформившие доверенность в письменной форме, на представление интересов собственника перед Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

Доля в праве собственности на общее имущество в МКД (доля Собственника в доме) – доля, определяемая отношением общей площади жилых или нежилых помещений МКД, принадлежащих Собственнику, к сумме общих площадей всех жилых и нежилых помещений в доме.

Плата по Договору – плата за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, а также плата за услуги по управлению МКД, устанавливаемая пропорционально доле занимаемой собственником общей площади жилого помещения, и исчисляемая за 1 кв. м. общей площади жилого или нежилого помещения. Услуги по управлению МКД не выделяются в едином платёжном документе, а входят в статью «Содержание и ремонт жил. фонда».

Содержание и текущий ремонт общего имущества МКД– комплекс работ и услуг по поддержанию исправного состояния общего имущества МКД, наладке и регулировке инженерных систем и коммуникаций МКД:

- санитарное содержание мест общего пользования (уборка лестничных клеток, холлов, чердаков и подвалов);
- вывоз и утилизация мусора;
- круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание;
- сезонная эксплуатация многоквартирных домов, планово-предупредительные работы, текущий ремонт общего имущества МКД;
- техническое обслуживание коммуникаций и инженерного оборудования (в т.ч. лифтов, систем противопожарной защиты, вентиляционных каналов, расширительных баков, электроплит, относящихся к общему имуществу МКД.
- территория и благоустройство

1.2. Договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений ОСС-3/2019 в МКД по адресу Россия, г. Москва, ул. Пырьева, дом 9, корпус 1, проведённого посредством очно-заочного голосования в период с 30 декабря 2019 года по 31 января 2020 года, указанного в Протоколе от «09» февраля 2020 г. № ОСС-3/2019 и хранящегося в Государственной жилищной инспекции города Москвы по адресу: 129090, г.Москва, проспект Мира, д.19.

1.3. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников МКД.

1.4. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, пользования помещениями, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим, пользующимся помещениями в МКД.

2.2. Управляющая организация обязуется по поручению Собственника оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию, ремонту общего имущества в МКД, благоустройству придомовой территории в МКД в соответствии с

Приложениями № 2-6 к Договору, а также по предоставлению коммунальных услуг (далее по тексту - Услуги), а Собственник обязуется оплачивать эти Услуги. Перечень оказываемых услуг и работ по управлению, содержанию, ремонту МКД может быть изменён на основании решения общего собрания собственников помещений МКД.

2.3. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого Управляющая организация оказывает Услуги, определяется в соответствии с данными технической инвентаризации, а также Приложением № 1 к Договору.

2.4. Управляющая организация обязуется оказывать Собственнику на основании заявок Дополнительные услуги, а Собственник обязуется принимать и оплачивать их согласно Прейскуранту, утвержденному Управляющей организацией.

2.5. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- 1) адрес Многоквартирного дома — ул. Пырьева, д.9, корпус 1;
- 2) номер технического паспорта БТИ или УНОМ - 310058;
- 3) серия, тип постройки - *индивидуальный проект*;
- 4) год постройки - 2005;
- 5) этажность - 22;
- 6) количество квартир - 189;
- 7) общая площадь с учетом летних помещений - 19 177,00 кв. м;
- 8) общая площадь жилых помещений без учета летних – 18 224,80 кв. м;
- 9) общая площадь нежилых помещений - 952,20 кв. м;
- 10) степень износа по данным государственного технического учёта - %;
- 11) год последнего комплексного капитального ремонта - 2019;
- 12) правовой акт о признании МКД аварийным и подлежащим сносу - *нет*;
- 13) правовой акт о признании МКД ветхим - *нет*;

а. площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома - 4040 кв.м. (межевание не проводилось);

- 14) кадастровый номер земельного участка – 77-77-15/008/2005-29
- 15) Благоустройство придомовой территории – фонари освещения, декоративные растения, газон.
- 16)

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать Услуги надлежащего качества. В случае оказания Услуг ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также членам его семьи и иным законным пользователям помещениями Собственника в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, в том числе:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- отопление (теплоснабжение);
- электроснабжение;
- водоотведение.

Для этого Управляющая организация от своего имени и за свой счет обязана заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обязана осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

3.1.4. Производить начисления Собственнику за оказанные Услуги и осуществлять сбор платежей Собственника в соответствии с Договором, обеспечивая выставление квитанций/счетов не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным, путем размещения в почтовые ящики или на электронную почту Собственника. Извещение для оплаты, квитанция или счет являются документами, подтверждающими факт оказания Услуг по Договору. При отсутствии претензий со стороны Собственника Услуги считаются принятыми Собственником.

В случае получения от Собственников авансовых платежей за Услуги, учитывать полученные платежи в последующих расчетах.

3.1.5. Производить перерасчет оплаты Услуг, предоставляемых в соответствии с Договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством РФ.

3.1.6. Своевременно информировать Собственника:

- об изменении условий и порядка оплаты Услуг;
- об изменении размеров оплаты Услуг по Договору, кроме тарифов, установленных полномочными органами, не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты изменения, в случаях, предусмотренных действующим законодательством;
- в случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации в общедоступных местах. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения; Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения информации в общедоступных местах.

3.1.7. Принимать необходимые меры к устранению нарушений прав и законных интересов Собственника в отношении общего имущества в МКД.

3.1.8. Обеспечить укомплектованность и достаточность административно - технического, оперативно - ремонтного и ремонтного персонала с необходимым обучением и квалификацией по обслуживанию инженерных систем и коммуникаций МКД.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, своевременно принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о принятом решении.

3.1.10. Вести учет и хранить всю техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.11. Представлять интересы Собственника по вопросам заключения и выполнения договоров, направленных на достижение целей Договора, во всех организациях, предприятиях, учреждениях, органах государственной и муниципальной власти и управления.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производить перерасчет платы за коммунальные услуги, в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.1.13. В установленные действующим законодательством сроки и порядке организовывать в рамках своей эксплуатационной ответственности, работы по ликвидации аварий в МКД.

3.1.14. Ежегодно в течение первого квартала года, следующего за отчетным, размещать отчет о выполнении Договора в

общедоступных местах.

3.1.15. Соблюдать требования Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006г. № 152-ФЗ при передаче персональных данных собственников помещений третьим лицам.

3.1.16. Предоставлять Собственнику или уполномоченному им лицу по запросам информацию и сведения о своей деятельности в рамках исполнения Договора.

3.2. **Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ оказания Услуг по Договору.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, принимать меры по взысканию задолженности с Собственника за оказанные Услуги, а также сумм неустойки в связи с несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. В случае невнесения Собственником платежей по Договору в течение 2-х месяцев и более, приостановить или ограничить объем оказываемых Услуг, предварительно уведомив Собственника о принимаемых мерах не менее чем за 20 календарных дней.

3.2.4. Корректировать в сторону увеличения или уменьшения стоимость отдельных видов работ и/или услуг в рамках установленной комплексной платы за Услуги по Договору, без увеличения последней.

3.2.5. Осуществлять контроль за содержанием и ремонтом общего имущества, находящегося в Помещениях Собственника, путем проведения осмотров, предупредив Собственника о дате и времени осмотра, по мере необходимости.

3.2.6. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением, содержанием и ремонтом МКД, в отношениях с третьими лицами.

3.2.7. В интересах всех собственников сдавать отдельные помещения, являющиеся общим имуществом МКД, в аренду третьим лицам (в том числе отдельным собственникам МКД). При этом Управляющая организация обязана аккумулировать полученные денежные средства отдельно и использовать их исключительно на цели управления, содержания и эксплуатации МКД.

3.2.8. В интересах всех собственников сдавать в аренду места, являющиеся общим имуществом всех собственников МКД, для размещения рекламы третьим лицам (в том числе отдельным собственникам МКД). При этом Управляющая организация обязана аккумулировать полученные денежные средства отдельно и использовать их исключительно на цели управления, содержания и эксплуатации МКД.

3.2.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений общего пользования, а также об использовании их Собственником не по назначению.

3.2.10. При необходимости привлекать к оказанию отдельных видов работ и услуг по Договору подрядные организации, имеющие соответствующие разрешения, лицензии, свидетельства о допусках, оставаясь ответственным перед Собственником за результаты их работ и (или) услуг.

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

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. **Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью оплачивать все платежи по Договору в соответствии с выставленными платежными документами.

3.3.2. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы.

3.3.3. При неиспользовании своего помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в Помещение Собственника при его отсутствии в городе более 24 -х часов.

3.3.4. Соблюдать "Правила пользования жилыми помещениями", и "Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме", утвержденные Правительством Российской Федерации, в том числе:

а) не производить перенос и нарушение инженерных сетей (водоснабжения, водоотведения, отопления и вентиляции);

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулировочную или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения 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 переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. Производить ремонтные работы, связанные с повышенным шумом, только с 10.30 час до 19.00 час. по рабочим дням, перерыв на обед с 14.00 до 15.00;

л) информировать Управляющую организацию о планируемом проведении работ по ремонту, переустройству, перепланировке помещения и благоустройстве территории;

м) при проведении ремонтно-строительных работ в Помещении получить в Управляющей организации необходимые технические условия.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.6. При проведении Собственником работ по переоборудованию, переустройству, перепланировке, реконструкции Помещения:

- получить необходимые согласования и разрешения полномочных органов и учреждений, а копии указанной документации незамедлительно передать в Управляющую организацию;

- оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной Договором.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о неисправностях, порче общего имущества МКД в письменном виде.

3.3.8. За свой счет ремонтировать и производить замену индивидуальных приборов учета.

3.3.9. В случае возникновения необходимости проведения работ, оказания услуг, не предусмотренных Договором, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших не по вине Управляющей организации, Собственник обязуется

дополнительно оплачивать такие работы и услуги, а также стоимость расходных материалов, вышедших из строя запасных частей и оборудования, по счету, выставленному Управляющей организацией.

3.3.10. При отчуждении Собственником Помещения (его части) другому лицу, Собственник обязан довести до сведения нового владельца информацию об обязанности заключить Договор с Управляющей организацией, существенных условиях такого договора (в том числе финансовых обязательствах перед Управляющей организацией, вытекающих из такого договора).

3.3.11. 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, и для выполнения необходимых ремонтных работ не реже одного раза в год.

3.3.12. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение в заранее согласованное с Управляющей организацией время для проверки показаний приборов учёта коммунальных услуг не реже 1 раза в 3 (три) месяца.

3.3.13. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в принадлежащее ему помещение в целях устранения аварийных ситуаций в любое время незамедлительно.

3.3.14. Предоставлять Управляющей организации в течение трёх рабочих дней момента подписания сведения:

- о заключенных договорах (аренды, найма), по которым обязанность по внесению платы по Договору Управляющей организации возложена Собственником на арендатора/ нанимателя с указанием Ф.И.О. арендатора/нанимателя (оформившей право аренды), о смене арендатора / нанимателя;

- 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 расчёта размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

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

3.3.15. Оказывать Управляющей организации содействие и помощь в оказании услуг по Договору.

3.3.16. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.17. Выполнять в принадлежащих ему помещениях предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.18. Своевременно, за свой счет производить текущий ремонт и устранять повреждения своего помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах своей эксплуатационной ответственности.

3.3.19. Бережно относиться и сохранять общее имущество МКД и придомовую территорию возмещать материальный ущерб, нанесённый общедомовому имуществу собственником, несовершеннолетними членами его семьи или их гостями.

3.3.20. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Получать Услуги в объеме, установленном Договором, и надлежащего качества.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом МКД в соответствии с его назначением.

3.4.3. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией установленных норм и правил содержания общего имущества собственников помещений и придомовой территории, не вмешиваясь в деятельность Управляющей организации.

3.4.4. Производить переустройство, переоборудование, реконструкцию, перепланировку Помещения, включая переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, в установленном законом порядке.

3.4.5. 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 и другими нормативными актами.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчёта о выполнении настоящего Договора, а также раскрытия информации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и нормативно-правовыми актами города Москвы.

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

3.4.8. Собственник уполномочивает Управляющую организацию получать бюджетные средства и иные платежи (субсидию из бюджета г.Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД), использовать их по целевому назначению.

4. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора в месяц определяется из расчета площади жилого, нежилого помещения, принадлежащего/их Собственнику, умноженной на утвержденные общим собранием размеры платы, приведенные к одному квадратному метру: за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения в размере 36,97 руб. за 1 кв.м (приложение № 6).

4.2. Стоимость коммунальных услуг рассчитывается как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в МКД и установленных тарифов в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг.

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

4.5. Собственник обязан оплачивать стоимость Дополнительных услуг в соответствии с Прейскурантом Управляющей организации, в течение 5 (пяти) рабочих дней после оказания услуг.

4.6. Оплата за телефон, внутриквартирную электроэнергию и иные коммунальные услуги, на которые у Собственника заключены прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, а также услуги ИНТЕРНЕТ, канал «НТВ +», кабельное телевидение и другие, не входит в обязательства по Договору и осуществляется Собственником самостоятельно на счета соответствующих организаций.

4.7. Стоимость Услуг и размер всех платежей приведены в квитанции или в счете, который подписывается только Управляющей организацией.

4.8. Собственник производит оплату по Договору ежемесячно на расчетный счет Управляющей организации до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.9. Очередность погашения требований по денежным обязательствам по Договору осуществляется в соответствии со ст.319 Гражданского кодекса РФ.

- 4.10. Неиспользование Помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за Услуги по Договору, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 4.11. Капитальный ремонт общего имущества МКД проводится на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД.
- 4.12. Взносы на капитальный ремонт осуществляются собственниками Управляющей организации на отдельный счет на основании решения общего собрания собственников МКД.
- 4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. В случае нарушения Собственником, а также его работниками или гостями правил пользования помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, придомовой территории, самовольного переоборудования, либо перепланировки помещений, нарушения правил эксплуатации помещений, инженерного и лифтового оборудования, объектов благоустройства, а также требований, установленных Договором, повлекших за собой материальный ущерб, Собственник возмещает такой ущерб в полном объеме. Если ущерб причинен общему имуществу получателем компенсации является Управляющая организация.
- 5.2. При невыполнении Собственником принятых на себя обязательств по платежам, в установленный Договором срок, он выплачивает Управляющей организации неустойку в виде пеней в размере, установленном Жилищным Кодексом Российской Федерации, по письменному требованию Управляющей организации. Уплата пеней не освобождает Собственника от выполнения обязательств по оплате задолженности.
- 5.3. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Собственника, членов его семьи, его работников или гостей, возлагается на Собственника.
- 5.4. Ответственность за ликвидацию последствий аварий, либо иных повреждений, происшедших по вине Управляющей организации, возлагается на Управляющую организацию.
- 5.5. В случае причинения материального ущерба Собственнику виновными действиями Управляющей организации либо ее сотрудников, Управляющая организация компенсирует Собственнику причиненный материальный ущерб по его письменному заявлению в соответствии с требованиями законодательства РФ.
- 5.6. Суммы всех компенсаций определяются на основании двустороннего Акта, составляемого Сторонами не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента происшествия. При этом, суммы компенсаций причиненного ущерба могут засчитываться, как полностью, так и частично в счет будущих платежей за Услуги по Договору. Со стороны Управляющей организации указанный Акт должен быть утверждён подписью Руководителя Управляющей организации.
- 5.7. Все заявления и претензии Собственника к Управляющей организации должны быть предъявлены последней в письменной форме. Общий срок рассмотрения заявлений и претензий составляет 30 календарных дней с момента их поступления.
- 5.8. В случае несоблюдения Собственником требований, предъявляемых при проведении ремонтно-строительных работ, Управляющая организация вправе препятствовать допуску рабочих в помещения МКД в целях поддержания нормальных условий проживания жильцов и предупреждения ущерба многоквартирному дому, его инженерному оборудованию.
- 5.9. Управляющая организация не несет ответственность за неисполнение своих обязательств, предусмотренных Договором, если их неисполнение возникло по причинам, не зависящим от Управляющей организации.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору управления и порядок регистрации фактов нарушения условий настоящего Договора.

- 6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными лицами в соответствии с их полномочиями.
- 6.1.1. Контроль осуществляется путём:
- получения от ответственных лиц Управляющей организации, не позднее 30 рабочих дней с даты обращения, информации о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и(или) выполненных работ;
 - проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проведения соответствующей экспертизы);
 - участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
 - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
 - составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
 - обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.
- 6.2. В случае нарушения условий Договора по требованию любой из сторон составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:
- нарушения качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД или предоставлению коммунальных услуг, а также причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу МКД. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;
 - неправомерные действия Собственника, противоречащие настоящему Договору.
- Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.
- 6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.
- 6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника; описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъёмка) повреждённого имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника).
- 6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) Акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта под расписку вручается Собственнику, либо его представителю (члену семьи Собственника).

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 7.1. Изменение и/или расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством:
- 7.1.1. По соглашению Сторон;
- 7.1.2. В одностороннем внесудебном порядке:
- а) по инициативе Собственника в случае: отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа; принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за 3 (три) месяца до прекращения Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания. При этом если Управляющая организация по объективным причинам продолжает оказывать Услуги или их часть после прекращения Договора, Собственник обязан производить оплату Управляющей организации фактически оказанных услуг.
 - б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за 3 (три) месяца до прекращения Договора в случаях:
 - если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
 - изменения законодательства, в силу которого Управляющая организация не сможет должным образом оказывать услуги по Договору.
- 7.1.3. В судебном порядке в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации;
- 7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.
- 7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.
- 7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы.
- 7.1.7. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного заявления за исключением случаев, указанных в абз.1 п/п, а) пункта 7.1.1 настоящего Договора.
- 7.1.8. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.
- 7.1.9. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
- 7.1.10. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
- 7.1.11. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный Собственником счёт.

8. ФОРС – МАЖОР

- 8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, как то: пожар, наводнение, землетрясение, война, а также забастовки, действия и нормативные указания государственных органов, имеющие обязательную силу хотя бы для одной из Сторон, возникшие после заключения Договора, при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение Сторонами своих обязательств.
- 8.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения договорных обязательств соразмерно откладывается на время действия соответствующего обстоятельства. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана известить другую Сторону о наступлении/прекращении таких обстоятельств в течение 7 (семи) дней с момента наступления таких обстоятельств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.
- 9.2. Договор распространяет свое действие на взаимоотношения Сторон, возникшие с «10» февраля 2020г.
- 9.3. Договор действует 5 (пять) лет, начиная с даты фактического возникновения отношений Сторон, указанной в п.9.2. настоящего договора.
- 9.4. Если ни одна из Сторон не менее чем за 90 (девяносто) календарных дней до окончания срока действия Договора не уведомила другую Сторону о намерении прекратить Договор, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, действующих на момент окончания срока Договора.

10. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ

- 10.1. Все споры между Сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При не достижении согласия, Стороны решают спор в Никулинском районном суде города Москвы. Если Собственником является юридическое лицо - спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы.
- 10.2. В соответствии с п.4 ст.9 Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ Собственник даёт своё согласие Управляющей организации на обработку и передачу третьей стороне, в том числе ГБУ «МФЦ города Москвы», следующих данных: фамилия, имя, отчество, паспортные данные (номер, серия, сведения о дате выдачи и выдавшем органе; адрес регистрации, адрес фактического места жительства, телефон стационарный, телефон мобильный, адрес электронной почты, а также иных персональных данных, согласие на использование которых требуется по закону Российской Федерации, в целях осуществления деятельности по управлению МКД, в том числе, но не исключая, использование персональных данных для информирования и опроса с использованием мобильного номера телефона и адреса электронной почты, осуществления функций регистрационного учёта граждан, расчетов и начислений за жилищно-коммунальные и иные услуги, а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации на совершение действий, предусмотренных Федеральным законом «О персональных данных».
- 10.3. Все изменения и дополнения по Договору действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
- 10.4. Договор составлен в двух экземплярах, по одному - для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют равную юридическую силу.

Состав

и состоянии общего имущества многоквартирного дома по адресу:
ул. Пырьева, д.9, к.1

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – <u>шт.</u> Площадь пола – <u>кв.м</u> Материал пола – <u>бетон</u>	Количество помещений требующих текущего ремонта – <u>шт.</u> в том числе: площадь пола требующая ремонта – <u>кв.м</u>
Межквартирные лестничные площадки	Количество – <u>шт.</u> Площадь пола – <u>кв.м</u> Материал пола – <u>бетон</u>	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта – <u>шт.</u> в том числе :- площадь пола требующая ремонта – <u>кв.м</u>
Лестницы	Количество лестничных маршей – <u>шт.</u> Материал лестничных маршей – <u>железобетон</u> Материал ограждения – <u>метал</u> Материал балясин – <u>ПВХ</u> Площадь – <u>кв.м</u>	Количество лестниц, требующих ремонта – <u>шт.</u> В том числе: лестничных маршей – <u>шт.</u> ограждений – <u>шт.</u> балясин – <u>шт.</u>
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт – <u>шт.</u> - иные шахты – _____ (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт требующих ремонта – <u>шт.</u> Количество иных шахт требующих ремонта – <u>шт.</u>
Коридоры	Прилифтовые холлы – <u>шт.</u> Приквартирные холлы – <u>шт.</u> Количество – <u>шт.</u> Площадь пола – <u>кв.м</u> Материал пола – <u>бетонная плитка</u>	Количество коридоров, требующих ремонта – <u>шт.</u> в том числе : площадь пола требующая ремонта – <u>кв.м</u>
Технические этажи	Количество – <u>шт.</u> Площадь пола – <u>кв.м</u> Материал пола – <u>железобетонные плиты</u>	Санитарное состояние – <u>удовлетворительное</u> или <u>неудовлетворительное</u>
Чердаки	Количество – <u>шт.</u> Площадь пола – <u>кв.м</u>	Санитарное состояние <u>удовлетворительное</u> . или <u>неудовлетворительное</u> Требования пожарной безопасности –
Технические подвалы	Количество – <u>шт.</u> Площадь пола – <u>кв.м</u> Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. Трубопровод ХВС; 2. Трубопровод ГВС; 3. Трубопровод ЦО; 4. Трубопровод канализация; Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Приборы учета ГВС, ЦО (<u>общедомовый</u>) 2. Прибор учета ХВС (<u>общедомовый</u>)	Санитарное состояние – <u>удовлетворительное</u> Требования пожарной безопасности – <u>соблюдаются</u> . Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1.
II. Ограждающие несущие и несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – <u>железобетон</u> Количество продухов – <u>шт.</u>	Состояние – <u>удовлетворительное</u> . Количество продухов требующих ремонта – <u>шт.</u>
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – <u>шт.</u> Площадь стен в подъездах – <u>кв. м</u> Материал отделки стен – <u>водоэмульсионная краска</u> Площадь потолков – <u>кв. м</u> Материал отделки потолков – <u>водоэмульсионная краска</u>	Количество подъездов нуждающихся в ремонте – <u>шт.</u> Площадь стен нуждающихся в ремонте – <u>кв. м</u> Площадь потолков нуждающихся в ремонте – <u>кв. м</u>
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен – <u>кв. м</u> Материал стены и перегородок – Материал отделки стен – Площадь потолков – Материал отделки потолков – Информации нет	Площадь стен нуждающихся в ремонте – <u>кв.м</u> Площадь потолков нуждающихся в ремонте – <u>0 кв.м</u>
Наружные стены и перегородки	Материал – <u>железобетонные панели</u> Площадь – <u>кв. м</u> Длина межпанельных швов – <u>м.</u> Наружная отделка – <u>железобетонные панели</u>	Состояние – <u>удовлетворительное</u> Площадь стен требующих утепления – <u>кв.м</u> Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте – <u>м.</u>
Перекрытия	Количество этажей – <u>шт.</u> Материал – <u>железобетонные плиты</u> Площадь – <u>кв. м.</u>	Площадь перекрытия требующая ремонта – <u>0 кв.м</u> (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления

		– 0 кв.м
Крыши	Количество – <u>шт.</u> Вид кровли <u>плоская</u> ; Материал кровли – <u>рулонная</u> ; Площадь кровли – <u>кв.м</u> Протяженность свесов – <u>м</u> Площадь свесов - <u>кв. м</u> Протяженность ограждений – <u>м</u>	Характеристика состояния - площадь крыши требующей капитального ремонта - площадь крыши требующей текущего ремонта - 0 кв.м
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования – <u>шт.</u> из них: деревянных – <u>шт.</u> металлических - <u>шт.</u>	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта – <u>шт.</u> из них деревянных – <u>шт.</u> металлических - <u>шт.</u>
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования – <u>шт.</u> из них деревянных – <u>шт.</u>	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта – <u>шт.</u> из них <u>деревянных</u> - <u>шт.</u>
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - <u>шт.</u> В том числе: грузовых – <u>шт.</u> Марки лифтов - <u>УЛ</u> Грузоподъемность – <u>кг.</u> Площадь кабин – <u>м</u>	Количество лифтов требующих: замены - <u>0шт.</u> капитального ремонта - <u>0шт.</u> текущего ремонта - <u>0шт.</u>
Мусоропровод	Количество – <u>шт.</u> Длина ствола – <u>м</u> Количество загрузочных устройств – <u>шт.</u>	Состояние ствола – <u>удовлетворительное</u> ; Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта – <u>шт.</u>
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – <u>шт.</u> Материал вентиляционных каналов - <u>металл</u> Протяженность вентиляционных каналов - <u>м</u> Количество вентиляционных коробов – <u>шт.</u>	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - <u>шт.</u>
Дымовые трубы/вентиля- ционные трубы	Количество вентиляционных труб – <u>шт.</u> Материал - Кол-во дымовых труб – <u>шт.</u> Материал - <u>НЕТ</u>	Состояние вентиляционных труб - удовлетворительное, или неудовлетворительное Состояние дымовых труб – удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, то указать дефекты
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – <u>шт.</u> Количество водосточных труб - <u>шт.</u> Тип водосточных желобов и водосточных труб – Протяженность водосточных труб – <u>м</u> Протяженность водосточных желобов - <u>м</u> Информации нет	Количество водосточных желобов требующих: замены - <u>шт.</u> ремонта - <u>шт.</u> Количество водосточных труб требующих: замены - <u>0 шт.</u> ремонта - <u>0 шт.</u>
Электрические водно- распределительные устройства	Количество – <u>2 шт.</u>	Состояние – <u>удовлетворительное</u>
Светильники	Количество - <u>шт.</u>	Количество светильников требующих замены - <u>шт.</u> Количество светильников требующих ремонта – <u>шт.</u>
Системы дымоудаления	Количество - <u>шт.</u>	Состояние – <u>удовлетворительное</u>
Магистраль с распределительным щитком	Количество - <u>шт.</u> Длина магистрали – <u>м.</u>	Длина магистрали требующая замены - <u>м</u> Количество распределительных щитков требующих ремонта – <u>шт.</u> (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина – <u>м.</u>	Длина сетей, требующая замены – <u>м</u>
Котлы отопительные	Количество - <u>шт.</u> <u>НЕТ</u>	Состояние - <u>удовлетворительное</u> , или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – (указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. 100мм – сталь – 1500 м 2. 25 мм - сталь – 17400м 3. 80мм – сталь – 1700м	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1 мм - <u>м</u> Протяженность труб требующих ремонта – <u>м.</u> (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	задвижек – <u>шт.</u> вентилей - <u>шт.</u> Кранов – <u>шт.</u>	Требует замены или ремонта: задвижек - <u>шт.</u> вентилей - <u>шт.</u> Кранов – <u>шт.</u>
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - <u>0 шт.</u>	Состояние - <u>удовлетворительное</u> , или неудовлетворительное
Элеваторные узлы	Количество – <u>шт.</u>	Состояние - <u>удовлетворительное</u>

Радиаторы Конвектор	Материал и количество – 1. <u>чугун</u> - <u>шт.</u>	Требуется замены (материал и количество): 1.
Полотенцесушители	Материал и количество – 1. <u>сталь</u> - <u>шт.</u>	Требуется замены (материал и количество): 1 - <u>шт.</u>
Системы очистки воды	Количество - <u>0 шт.</u> Марка _____	Состояние - удовлетворительное, или неудовлетворительное
Насосы	Количество - <u>0 шт.</u> Марка насоса: 1. _____;	Состояние - удовлетворительное, или неудовлетворительное (указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>150мм</u> –сталь - <u>1760 м</u> ; 2. <u>100мм</u> –сталь - <u>13100м</u> ; 3. <u>80мм</u> – сталь – <u>2210м</u> ; 4. <u>50мм</u> – сталь – <u>1978м</u> ; 5. <u>25мм</u> – сталь – <u>990м</u> ;	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм - _____ м; Протяженность труб требующих окраски – м.,
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>80 мм</u> – сталь – <u>12900 м</u> ; 2. <u>50мм</u> – сталь – <u>2300м</u> ; 3. <u>25мм</u> – сталь – <u>2300м</u> ; 4. <u>15мм</u> – сталь – <u>3100м</u> ;	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм – _____ м; Протяженность труб требующих окраски –м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек – <u>шт.</u> ; вентилей – <u>шт.</u> ; Кранов – <u>шт.</u>	Требуется замены или ремонта: задвижек – <u>шт.</u> ; вентилей – <u>шт.</u> ; кранов – <u>шт.</u>
Коллективные приборы учета		
Сигнализация	Вид сигнализации: <u>ДУ и ППА</u>	Состояние для каждого вида сигнализации удовлетворительное, или неудовлетворительное (указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. <u>100мм</u> – <u>2100м.</u> 2. <u>50мм</u> – <u>2300 м.</u>	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:
Сети газоснабжения	<u>НЕТ</u>	
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	<u>НЕТ</u>	
Калориферы	Количество – <u>шт.</u>	Состояние – <u>удовлетворительное,</u>
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – <u>шт.</u>	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Иное оборудование	Указать наименование – <u>Пожарные шкафы – шт.</u>	Состояние – <u>удовлетворительное,</u>
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*		
Общая площадь	земельного участка – <u>га</u> ; в том числе: площадь застройки – <u>га</u> ; асфальт – <u>га</u> ; грунт – <u>га</u> ; газон – <u>га</u> .	Состояние - удовлетворительное или неудовлетворительное
Зеленые насаждения	деревья - <u>шт.</u> кустарники – <u>шт.</u>	Состояние – удовлетворительное или неудовлетворительное
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы: Урна, садовый диван, песочница, горки, лестница Ограждения - <u>м.</u> Скамейки – <u>шт.</u> Столбы – <u>шт.</u>	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты:
Ливневая сеть		
Иные строения		

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

Управляющая организация
Генеральный директор

_____ А.Г. Войлошников

Собственник

_____ / _____ /

м.п.

Перечень
технической документации на многоквартирный дом по адресу:
г.Москва, ул. Пырьева, д.9, к.1_ и иных связанных с управлением МКД документов

№№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания	
<i>I. Техническая документация на многоквартирный дом</i>				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)	Т.п. – нет П.п. – л		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Имеются		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Имеются		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	Имеются	
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	Имеются	
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	Не имеются	для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета	Имеются	для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования	Имеются	
		4.6. электрического оборудования	Имеются	
		4.7. санитарно-технического оборудования	Имеются	
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	Имеются	
		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)	Имеются	
<i>II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы</i>				
5.	Кадастровая карта (план) земельного участка	Нет		
6.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП	Нет		
7.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома	Имеются		
8.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома	Нет		
9.	Акты освидетельствования скрытых работ	Нет		
10.	Протокол измерения шума и вибрации	Нет		
11.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	Имеются		
12.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	Имеются		
13.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	Имеются		
14.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного	Имеются		

	<i>помещения в многоквартирном доме оборудование</i>		
15.	<i>Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию</i>		
16.	<i>Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг</i>	3	<i>за год, предшествующий передаче документации</i>
17.	<i>Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг</i>		
18.	<i>Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: Договора, списки, прочее</i>	<i>Имеются</i>	

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
Генеральный директор

_____ А.Г. Войлошников

Собственник

_____ / _____ /

м.п.

Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД по адресу:
г.Москва, ул. Пырьева, д.9, к.1

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования по обслуживанию мусоропроводов		
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	<u>ежедневно</u>
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	<u>1 раз в неделю</u>
3.	Мытье лестничных площадок и маршей	<u>1 раз в месяц</u>
4.	Мытье пола кабины лифта	<u>ежедневно</u>
5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	<u>2 раза в месяц</u>
6.	Мытье окон	<u>1 раз в год</u>
7.	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка (при наличии)	<u>ежедневно</u>
8.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решетках чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	<u>1 раза в год</u>
9.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	<u>1 раза в год</u>
10.		
II. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
11.	Вывоз твердых бытовых отходов	<u>ежедневно</u>
12.	Вывоз крупногабаритного мусора	<u>По мере необходимости</u>
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
13.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	<u>2 раза в год</u>
14.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмостков	<u>По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период</u>
15.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	<u>По мере необходимости</u>
16.	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	<u>В летний период</u>
17.	-Ревизия запорной арматуры (ремонт, замена), восстановление тепловой изоляции системы	<u>Ежегодно</u>
18.	- Промывка системы ЦО	<u>По графику</u>
19.	-Опрессовка системы ЦО дома - проверка манометров	<u>ежегодно</u>
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
20.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежачка <u>1 раз в год.</u> Проверка исправности канализационных вытяжек <u>1 раз в год.</u> Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - <u>1 раз в год</u> Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - <u>1 раз в год</u>
21.	Регулировка и наладка систем отопления	<u>В период пробных топок</u>
22.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	<u>круглосуточно</u>
23.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	<u>Ежемесячно</u>
V. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
24.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение <u>180 минут</u> ; на системах канализации в течение <u>180 минут</u> ; на системах энергоснабжения в течение <u>120 минут</u> после получения заявки диспетчером.
25.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли - <u>1сутки</u> , нарушение водоотвода - <u>5суток</u> , замена разбитого стекла – в зимний период - <u>1 сутки</u> ; в летний период – <u>3 суток</u> , неисправность освещения мест общего пользования - <u>1 сутки</u> ,

но не реже предусмотренного нормативами^{1*} по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8

^{1*} Нормативы по эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Правительства Москвы от 23.09.2003 № 170

		неисправность электрической проводки оборудования - <u>3 часов</u> , неисправность лифта – в течении <u>3 часов</u> с момента получения заявки.
VI. Прочие услуги		
26.	Дератизация	ежемесячно
27.	Дезинсекция	при поступлении заявки

Управляющая организация
Генеральный директор

Собственник

_____ А.Г. Войлошников

_____ / _____ /

м.п.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Пырьева, д.9, к.1

№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)	Отметка о включении в состав работ
1	Фундаменты			
1.1	Устранение местных повреждений фундамента, вентиляционных продухов, отмостков и входов в подвалы			
2	Стены и перегородки			
2.1	Ремонт в подвалах, технических этажах, чердаках			включен
2.2	Внешние части многоквартирного дома, включая герметизация стыков и межпанельных швов, окраска, промывка фасадов и цоколей, замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей			Не включен
2.3	Ремонт отдельных участков в подъездах и иных помещениях общего пользования			включен
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах			
3.1	Восстановление работоспособности мусороприемных клапанов, промывочных устройств и шиберных устройств	с января по декабрь		Не включен
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры			
4.1	Ремонт отдельных участков по мере возникновения необходимости			включен
5	Полы в помещениях общего пользования			
5.1	Восстановление отдельных элементов по мере возникновения необходимости			включен
6	Крыши			
6.1	Ремонт отдельных участков крыш (5%)	с апреля по сентябрь	1 год	включен
7	Центральное отопление			
7.1	Ремонт, замена запорной арматуры, восстановление типовой изоляции трубопроводов, проверка манометров	ежегодно		включен
7.2	Промывка систем ЦО	по графику		включен
7.3	Опрессовка системы ЦО дома	ежегодно		включен
8	Окна, двери в помещениях общего пользования			
8.1	Ремонт входных дверей	с января по декабрь	2 года	включен
8.2	Ремонт и покраска окон в местах общего пользования	с апреля по октябрь	Ремонт круглогодичный покраска 1 раз в 5 лет	включен
8.3	Текущий ремонт доводчиков	с января по декабрь	1 год	включен
8.4	Обслуживание и ремонт запирающих устройств, если у обслуживающей организации заключен договор с Управляющей компанией	с января по декабрь	2 года	включен
9	Лестницы			
9.1	Восстановление или замена отдельных участков и элементов по мере возникновения необходимости			включен
10	Системы холодного водоснабжения			
10.1	отключение и включение стояков, замена запорной арматуры восстановление работоспособности элементов водоснабжения,	с января по декабрь	1 год	включен
11	Горячее водоснабжение			
11.1	отключение и включение стояков, замена запорной арматуры, восстановление работоспособности элементов водоснабжения и тепловой изоляции	с января по декабрь	1 год	включен
12	Канализация			
12.1	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров по мере возникновения необходимости, за исключением засора внутриквартирного сантехоборудования			включен
13	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования			
13.1	По мере возникновения необходимости			
14	Системы вентиляции, дымоудаления			
14.1	Проверка и прочистка систем вентиляции и дымоудаления по письменным обращениям собственника			включен

Примечание: Таблица приложения заполняется управляющей организацией с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома размеров финансирования собственниками. При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170).

Управляющая организация
Генеральный директор

Собственник

А.Г. Войлошников

м.п.

Порядок разграничения зон ответственности
обслуживания инженерного оборудования жилого (нежилого) помещения по адресу:
г.Москва, ул. Пырьева, д.9, к.1

Точкой разграничения общего имущества МКД, обслуживаемого Управляющей организацией, и инженерного оборудования и инженерных систем, ответственность за содержание и эксплуатацию которых возлагается на Собственника жилого (нежилого) помещения, является точка отвода инженерных сетей к жилому/нежилому помещению от общедомовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности обслуживания сторон:

- **по системе энергоснабжения:** входящие кабельные концевые и вводной выключатель-разъединитель жилого (нежилого) помещения - в этажном щите. Стояковую разводку и контакт в месте присоединения кабельных концевых обеспечивает обслуживание Управляющая организация. Остальную разводку и все электрооборудование, включая счетчик, обслуживает Собственник.
- **по системе холодного и горячего водоснабжения:** принадлежность - точка присоединения к транзитному стояку шарового крана на распределительном коллекторе к счетчику воды на отводящем трубопроводе; ответственность - точка присоединения обратного клапана к трубопроводу в сторону жилого/нежилого помещения. Вся арматуру и транзитные стояки обслуживает Управляющая организация. Ввод к жилому/нежилому помещению и всю разводку внутри помещения обслуживает Собственник.
- **по системе водоотведения:** точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения жилого/нежилого помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть и точку присоединения - Собственник.
- **по системе отопления:** первые точки присоединения резьбового соединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения жилого/нежилого помещения. Подводящие стояки и отводящие от них трубы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть (включая приборы отопления в помещении) - Собственник.
- **по системе домофонной связи:** точка присоединения вводного кабеля к общедомовому кабелю через клемные соединения. Стояковую разводку кабеля по дому и контакт в месте присоединения обслуживает Управляющая организация, остальное - Собственник.
- **по системе автоматической пожарной сигнализации:** точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику жилого/нежилого помещения АПС. Общедомовую систему, подводку к первому АПС датчику жилого/нежилого помещения и контакт в месте присоединения обслуживает Управляющая организация, остальное - Собственник.
- **по системе телевизионного вещания:** точка присоединения вводного кабеля к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому и контакт в месте присоединения обслуживает Управляющая организация, остальное - Собственник.
- **по системе вентиляции и кондиционирования:** точка присоединения - фланец вентиляционного выпуска в проеме в стены помещения. Воздухозаборные шахты, транзитные воздуховоды до фланца присоединения воздуховодов жилого/нежилого помещения обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть и точку присоединения - Собственник.

Управляющая организация
Генеральный директор

Собственник

_____ А.Г. Войлошников

_____ / _____ /

м.п.

Стоимость

услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД по адресу: г.Москва, ул. Пырьева, д.9, к.1

Рассчитана исходя из следующих параметров комплекса:

Жилая площадь индивидуализированных помещений корпуса 1 составляет: 18 301,80 кв. м.

Статья расходов		Размер расхода [рублей в месяц]
		Всего
1.	Управление многоквартирным домом, в том числе:	224 000,00
1.1.	Оперативное управленческое обслуживание	70 000,00
1.2.	Бухгалтерское обслуживание	40 000,00
1.3.	Накладные расходы ТСЖ (связь, банки, поверки и тп.)	10 000,00
1.4.	Юридические услуги	50 000,00
1.5.	Консьерж	54 000,00
2.	Содержание общего имущества, в том числе:	452 473,34
2.1.	Техническое обслуживание основных систем МКД	182 858,78
2.2.	Техническое обслуживание, эксплуатация и страхование лифтов	32 200,00
2.3.	Техническое обслуживание домофона, видео, шлагбаума	10 000,00
2.4.	Техническое обслуживание пожарной сигнализации	12 414,56
2.5.	Санитарное обслуживание (уборка)	50 000,00
2.6.	Вывоз твердых бытовых отходов	45 000,00
2.7.	Коммунальные услуги на общедомовые нужды	70 000,00
2.8.	Текущий ремонт, благоустройство и модернизация	50 000,00
3.	Коммунальные услуги, в том числе:	В соответствии с законодательством РФ и г. Москвы, включая ПП РФ №354 от 06.05.2011
3.1.	Отопление	
3.2.	Электроснабжение на общедомовые нужды	
3.3.	Холодное водоснабжение	
3.4.	Горячее водоснабжение	
3.5.	Водоотведение	
Итого расходов		676 473,34
Итого, доходы - начисление 1 кв. м, помещения:		36,97
Итого, доходы - всего:		676 473,34

Комментарии к смете:

Таким образом, размер платы Собственника составит: 36 рублей 97 копеек с 1 кв. м. жилой площади помещения.

Управляющая организация

Генеральный директор

Собственник

_____ А.Г. Войлошников

_____ / _____ /

м.п.