

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №

г. Москва

"___" _____ 20__ г.

Государственное унитарное предприятие г. Москвы «Дирекция единого заказчика района «Текстильщики», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Елисейевой Надежды Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество гражданина)
являющийся(-щаяся) Собственником квартиры № _____
общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м, на _____ этаже _____-этажного
Многokвартирного дома по адресу: г. Москва, _____
_____ (далее - Многоквартирный дом), на основании

(документ, устанавливающий право собственности на жилое помещение)
№ _____ от "___" _____ г., выданного _____ или
представитель Собственника в лице _____
действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____
именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, указанного в протоколе от "___" _____ 200__ г. № _____ и хранящегося

(указать место хранения протокола, в котором с ним можно ознакомиться)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Правительством Российской Федерации от 13 августа 2006г. №491 и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг потребителям - собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника, в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: 8-я ул. Текстильщиков, д. 10, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома настоящим договором не регулируются.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома _____;
- б) номер технического паспорта _____;
- в) серия, тип постройки _____;
- г) год постройки _____;
- д) этажность _____;
- е) количество квартир _____;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений _____ кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних _____ кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета ___%;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта _____;

м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;

н) правовой акт о признании дома ветхим _____.

2.5. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ и города Москвы с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 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.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями 3 и 4 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (приложение 5 к настоящему Договору) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (ненужное зачеркнуть):

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение мест общего пользования;
- д) газоснабжение;
- е) отопление.

3.1.3.1. Для этого от своего имени и за свой счет Управляющая организация обязана заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме/определенные по результатам открытого конкурса.

3.1.5. По письменному запросу собственников помещений информировать о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги через систему Единых информационных расчетных центров города Москвы (ЕИРЦ).

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация обеспечивает начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием Собственника.

3.1.7. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты им оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. Требовать платы от Собственника с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма (п. 3.1.6).

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийное обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством РФ и города Москвы и настоящим Договором.

3.1.10. Организовать работы 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, путем подачи заявки по телефону на ОДС (диспетчерская служба).

3.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации, 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 письменному требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении 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.

3.1.14. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных 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.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.16. 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 или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.17. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца.

3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.19. Согласовать с Собственником время доступа в помещение Собственника не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения Собственника.

3.1.20. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.21. Представлять 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. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а также размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре;

3.1.22. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.23. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.24. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.25. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.26. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией.

3.1.27. По решению Собственника принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе 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.

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

3.1.29. 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 жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, 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. Передача документации осуществляется согласно Распоряжения ДЖКХиБ г. Москвы от 29.09.2006г. N 05-14-316/6 "Об утверждении Порядка передачи управления многоквартирным домом при смене организаций, управляющих многоквартирным домом, независимо от их организационно-правовых форм".

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.30. Оказать содействие 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).

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств, указанных в п. 3.1. по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных о количестве проживающих в жилом помещении Собственника, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ. В порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, приостанавливать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником услуг по Договору.

3.2.4. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

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

3.2.6. Поручать выполнение обязательств, указанных в п. 3.1. настоящего Договора, иным ресурсоснабжающим и подрядным организациям.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. Сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны для экстренной связи.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;
- 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 не 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 Многоквартирного дома;
- 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 совершать действий, влекущих нарушение покоя и тишины граждан в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 часов. Производить ремонтные работы с повышенным уровнем шума только с 9.00 до 20.00 часов в рабочие дни;
- л) информировать Управляющую организацию о проведении ремонтных работ по переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящееся к Собственнику зачеркнуть):

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты 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 режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6. 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 жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.8. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с п. 4.13 настоящего Договора.

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

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления сметы и отчета о выполнении настоящего Договора.

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

3.4.7. Направлять Управляющей организации в письменном виде жалобы (претензии), заявления и предложения, касающиеся надлежащего и ненадлежащего исполнения Договора.

3.4.8. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению, в соответствии со ст.39 ЖК РФ и ст. 289 ГК РФ.

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном правовыми актами г. Москвы.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включающую в себя стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом в соответствии со ставками Правительства Москвы;

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в приложениях 3 и 4 к настоящему Договору;

- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями п.п. 4.3 и 4.4 настоящего Договора.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными 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 квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

4.5. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, согласно ставкам, установленным Правительством Москвы.

4.6. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, выставяемых с помощью системы ЕИРЦ по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В выставяемом с помощью системы ЕИРЦ по поручению Управляющей организации платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества Многоквартирного дома 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 услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

4.8. Сумма начисленных пени указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.9. Собственники вносят плату за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указанными в едином платежном (информационном) документе системы ЕИРЦ на счет № _____
(наименование кредитной организации, БИК, ИНН, корреспондентский счет банка и др. банковские реквизиты)

4.10. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение 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, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.12. 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. неоказания части услуг и/или невыполнения части 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.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.13. Собственник или его наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

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

4.15. 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, и приложением 5 к настоящему Договору.

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

4.17. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды. В случаях, установленных действующими правовыми актами города Москвы, осуществляется перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

4.18. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Москвы.

4.18.1. Решение (п. 4.18) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти города Москвы.

4.18.2. Решение (п. 4.18) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.19. Очередность погашения требований по денежному обязательству Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному письменному соглашению Сторон.

4.21. Ежемесячная плата за услугу «Управление многоквартирным домом» не выделяется отдельной строкой в едином платежном документе и является частью оплачиваемых Собственником расходов по статье, обозначенной в едином платежном документе как «Содержание / ремонт жилого помещения».

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и города Москвы и настоящим Договором.

5.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 N 713 "Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию" порядке, и невнесения за них Собственником платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

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

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

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в случаях, предусмотренных настоящим Договором, - уполномоченными организациями города Москвы.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты письменного 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;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

6.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем 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 Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три 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.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти Собственника действие договора пролонгируется на срок, необходимый для вступления в права наследования его правопреемников. В течение этого срока все обязанности Собственника по договору переходят на проживающих в данном помещении или наследников.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия настоящего Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или иных по п. 3.2.4 Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подп. "а" п. 7.1.1 настоящего Договора.

7.4. 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.

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

7.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. 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 им счет.

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

8. Особые условия

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

9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, 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, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты 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.

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с _____

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 10 страницах и содержит 5 приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу: на 3 л.
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов - на 1 л. с
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме - на 2 л.
4. Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме - на 2 л.

5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, - на 2 л.

11. Реквизиты Сторон:

Собственник(и) (представитель
Собственника):

(подпись) (фамилия, инициалы)

Паспортные данные:
паспорт серии ____ N _____
выдан: (когда) _____
(кем) _____
(код подразделения) _____

Управляющая организация
ГУП «ДЕЗ района «Текстильщики»:

Директор _____
(должность)

(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Управляющей организации

Юридический адрес: 109129, Москва,
8-я ул. Текстильщиков, д.16, корп.1

**Состав
и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:**

_____ (адрес многоквартирного дома)

| Наименование элемента общего имущества | Параметры | Характеристика |
|--|--|--|
| I. Помещения общего пользования | | |
| Помещения общего пользования | Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв. м Материал пола - _____ | Количество помещений, требующих текущего ремонта, - _____ шт. В том числе: пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, - _____ кв. м) |
| Межквартирные лестничные площадки | Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв. м Материал пола - _____ | Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта, - _____ шт. В том числе пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, - _____ кв. м) |
| Лестницы | Количество лестничных маршей - _____ шт. Материал лестничных маршей - _____ Материал ограждения - _____ Материал балясин - _____ Площадь - _____ кв. м | Количество лестниц, требующих ремонта, - _____ шт. В том числе: лестничных маршей - _____ шт.; ограждений - _____ шт.; балясин - _____ шт. |
| Лифтовые и иные шахты | Количество: - лифтовых шахт - _____ шт.; - иных шахт - _____ шт. _____ (указать название шахт) | Количество лифтовых шахт, требующих ремонта, - _____ шт. Количество иных шахт, требующих ремонта, - _____ шт. |
| Коридоры | Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв. м Материал пола - _____ | Количество коридоров, требующих ремонта, - _____ шт. В том числе пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, - _____ кв. м) |
| Технические этажи | Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ | Санитарное состояние - _____ |

| | | |
|--|---|---|
| | кв. м Материал пола - _____ | (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное) |
| Чердаки | Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв. м | Санитарное состояние - _____ _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - _____ _____ (указать, соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений) |
| Технические подвалы | Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв. м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ | Санитарное состояние - _____ _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - _____ _____ (указать, соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений) Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ |
| II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома | | |
| Фундаменты | Вид фундамента - _____ _____ Количество продухов - _____ шт. | Состояние _____ _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Количество продухов, требующих ремонта, - _____ шт. |
| Стены и перегородки внутри подъездов | Количество подъездов - _____ шт. Площадь стен в подъездах _____ кв. м Материал отделки стен _____ | Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, - _____ шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте, - _____ кв. м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - _____ кв. м |

| | | |
|--|------------------|-------------|
| | _____ | _____ кв. м |
| | Площадь потолков | |
| | _____ кв. м | |
| | Материал отделки | |

| | | |
|---|--|--|
| | потолков | |
| | _____ | |
| Стены и перегородки внутри помещений общего пользования | Площадь стен _____ кв. м Материал стен и перегородок _____ Материал отделки стен _____ Площадь потолков _____ кв. м Материал отделки потолков _____ | Площадь стен, нуждающихся в ремонте, - _____ кв. м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - _____ кв. м |
| Наружные стены и перегородки | Материал - _____ Площадь - _____ тыс. кв. м Длина межпанельных швов - _____ м | Состояние - _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Площадь стен, требующих утепления, - _____ кв. м Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте, - _____ м |
| Перекрытия | Количество этажей - _____ Материал - _____ Площадь - _____ тыс. кв. м | Площадь перекрытия, требующая ремонта, - _____ кв. м (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления, - _____ кв. м |
| Крыши | Количество - _____ шт. Вид кровли - _____ (указать, плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли - _____ Площадь кровли - _____ кв. м Протяженность свесов - | Характеристика состояния - _____ (указать, удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать) площадь крыши, требующей капитального ремонта, - _____ кв. м; площадь крыши, требующей текущего ремонта, - _____ кв. м |

| | | |
|--|---|--|
| | _____ м Площадь свесов - _____ кв. м Протяженность Ограждений - _____ м | |
|--|---|--|

| | | |
|-------|---|---|
| Двери | Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, - _____ шт. Из них: деревянных - _____ шт. металлических - _____ шт. | Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта, - _____ шт. Из них: деревянных - _____ шт.; металлических - _____ шт. |
| Окна | Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, - _____ шт. Из них деревянных - _____ шт. | Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта, - _____ шт. Из них: деревянных - _____ шт. |

III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| Лифты и лифтовое оборудование | Количество - _____ шт. В том числе: грузовых - _____ шт. Марки лифтов - _____ Грузоподъемность _____ т Площадь кабин - _____ кв. м | Количество лифтов, требующих: замены - _____ шт.; капитального ремонта - _____ шт.; текущего ремонта - _____ шт. |
| Мусоропровод | Количество - _____ шт. Длина ствола - _____ м Количество загрузочных устройств - _____ шт. | Состояние ствола _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта, - _____ шт. |
| Вентиляция | Количество вентиляционных каналов - _____ шт. Материал | Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта, - _____ шт. |

| | | |
|--|---|--|
| | вентиляционных каналов - _____ <hr/> Протяженность вентиляционных каналов - _____ м Количество вентиляционных коробов - _____ шт. | |
|--|---|--|

| | | |
|--|---|---|
| Дымовые трубы/вентиляционные трубы | Количество вентиляционных труб - _____ шт. Материал - _____ <hr/> Количество дымовых труб - _____ шт. Материал - _____ | Состояние вентиляционных труб <hr/> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Состояние дымовых труб <hr/> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
|--|---|---|

| | | |
|--|--|---|
| Водосточные желоба/водосточные трубы | Количество желобов - _____ шт. Количество водосточных труб - _____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - _____ (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб - _____ м Протяженность водосточных желобов - _____ м | Количество водосточных желобов, требующих: замены - _____ шт.; ремонта - _____ шт. Количество водосточных труб, требующих: замены - _____ шт.; ремонта - _____ шт. |
|--|--|---|

| | | |
|---|------------------------|--|
| Электрические водно- распределительные устройства | Количество - _____ шт. | Состояние _____ <hr/> (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
|---|------------------------|--|

| | | |
|-------------|------------------------|---|
| Светильники | Количество - _____ шт. | Количество светильников, требующих замены, - _____ шт. Количество светильников, требующих ремонта, - _____ шт. |
|-------------|------------------------|---|

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Системы дымоудаления | Количество - _____ шт. | Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Магистраль с распределительным щитком | Количество - _____ шт. Длина магистрали - _____ м | Длина магистрали, требующая замены, - _____ м Количество распределительных щитков, требующих ремонта, - _____ шт. (указать дефекты) |

| | | |
|---|--|--|
| Сети электроснабжения | Длина - _____ м | Длина сетей, требующих замены, - _____ м |
| Котлы отопительные | Количество - _____ шт. | Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Сети теплоснабжения | Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м Протяженность труб, требующих ремонта, - _____ м (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное) |
| Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения | Количество: задвижек - _____ шт.; вентилей - _____ шт.; кранов - _____ шт. | Требуют замены или ремонта: задвижек - _____ шт.; вентилей - _____ шт.; кранов - _____ шт. |
| Бойлерные (теплообменники) | Количество - _____ шт. | Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Элеваторные узлы | Количество - _____ шт. | Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Радиаторы | Материал и количество - 1. _____ шт. 2. _____ шт. | Требуют замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт. |
| Полотенцесушители | Материал и количество: 1. _____ шт. | Требуют замены (материал и количество): 1. _____ шт. |

| | | |
|----------------------|---|---|
| | шт. 2. _____ шт. | 2. _____ шт. |
| Системы очистки воды | Количество - _____ шт. Марка _____ | Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Насосы | Количество - _____ шт. Марка насоса: 1. _____ 2. _____ | Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |

| | | |
|--|--|---|
| Трубопроводы холодной воды | Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм _____, _____ м 2. _____ мм _____, _____ м 3. _____ мм _____, _____ м | 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. _____ мм _____, _____ м 2. _____ мм _____, _____ м 3. _____ мм _____, _____ м | 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. | Требуют замены или ремонта: задвижек - _____ шт., вентилей - _____ шт., кранов - _____ шт. |
| Коллективные приборы учета | Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____ 2. _____ 3. _____ | Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. _____ 2. _____ 3. _____ |
| Сигнализация | Вид сигнализации: | Состояние для каждого вида сигнализации |

| | | |
|--------------------------|--|---|
| | 1. _____ 2. _____ | (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Трубопроводы канализации | Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм _____, _____ м 2. _____ мм _____, _____ м 3. _____ мм _____, _____ м | 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 _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения | Количество: задвижек - _____ шт.; вентилей - _____ шт.; кранов - _____ шт. | Требуют замены или ремонта: задвижек - _____ шт.; вентилей - _____ шт.; кранов - _____ шт. |
| Калориферы | Количество - _____ шт. | Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома | Количество - _____ шт. | Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |

Управляющая организация

_____/_____/_____
_____/_____/_____

Собственник

_____/_____/_____

М.П.

**Перечень
технической документации на многоквартирный дом по адресу:**

(адрес многоквартирного дома)

и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

| № п/п | Наименование документа | Количество листов | Примечания |
|---|--|--|---|
| I. Техническая документация на многоквартирный дом | | | |
| 1. | Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом) | | |
| 2. | Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме | | |
| 3. | Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме | | |
| 4. | Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности: | 4.1. Инженерных коммуникаций | |
| | | 4.2. Коллективных (общедомовых) приборов учета | |
| | | 4.3. Общих (квартирных) приборов учета | Для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире |
| | | 4.4. Индивидуальных приборов учета | Для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении |
| | | 4.5. Механического оборудования | |
| | | 4.6. Электрического оборудования | |
| | | 4.7. Санитарно-технического оборудования | |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | 4.8. Иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования | | |
|--|--|--|--|--|

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
| | | 4.9. Отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества) | | |
|--|--|---|--|--|

II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы

| | | | |
|-----|--|--|--|
| 5. | Кадастровая карта (план) земельного участка | | |
| 6. | 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 | | |
| 7. | Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома | | |
| 8. | Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома | | |
| 9. | Акты освидетельствования скрытых работ | | |
| 10. | Протокол измерения шума и вибрации | | |
| 11. | Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации | | |
| 12. | Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями | | |
| 13. | Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета | | |
| 14. | Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование | | |

| | | | |
|-----|--|--|--|
| 15. | Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию | | |
| 16. | Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг | | За год, предшествующий передаче документации |
| 17. | Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг | | |

Управляющая организация

Собственник

_____ / _____ / _____ / _____ /

М.П.

**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества
в многоквартирном доме по адресу:**

_____ (адрес многоквартирного дома)

| № № п/п | Наименование работ | Периодичность | Годовая плата (руб.) | 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 | _____ раз(а) в неделю | но не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8 | |
| 2. | Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер | _____ раз(а) в неделю | | |
| 3. | Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода | _____ раз(а) в месяц | | |
| 4. | Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования | _____ раз(а) в год | | |
| 5. | Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер | _____ раз(а) в год | | |
| 6. | Уборка чердачного и подвального помещения | _____ раз(а) в год | | |
| 7. | Подготовка зданий к праздникам | _____ раз(а) в год | | |
| II. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора | | | | |
| 8. | Вывоз твердых бытовых отходов | ежедневно | | |
| 9. | Вывоз крупногабаритного мусора | По мере необходимости | | |
| 10. | | | | |
| III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации | | | | |
| 11. | Укрепление водосточных труб, колен и воронок | _____ раз(а) в год | | |
| 12. | Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток | По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период | | |
| 13. | Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования. | По мере необходимости | | |
| 14. | Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, 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 | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период | | |
| 15. | Промывка и опрессовка систем центрального отопления | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период | | |
| IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт | | | | |
| 16. | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1) | Прочистка канализационного лежачка _____ случаев в год. Проверка исправности канализационных вытяжек _____ проверок в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - _____ | | |

| | | | | |
|---|--|---|--|--|
| | | проверок в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - _____ раз в год. | | |
| 17. | Регулировка и наладка систем отопления | По мере надобности | | |
| 18. | Поверка и ремонт коллективных приборов учета | Количество и тип приборов требующих проведения поверки _____ шт. | | |
| 19. | Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства | Ежедневно круглосуточно | | |
| 20. | Обслуживание ламп-сигналов | Ежедневно круглосуточно | | |
| 21. | Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности | Ежемесячно | | |
| 22. | Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль | Согласно требованиям технических регламентов | | |
| V. Устранение аварии и выполнение заявок населения | | | | |
| 23. | Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2) | На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение _____ минут; на системах канализации в течение _____ минут; на системах энергоснабжения в течение _____ минут после получения заявки диспетчером. | | |
| 24. | Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5) | Протечка кровли - _____ сутки(ок), нарушение водоотвода - _____ сутки(ок), замена разбитого стекла - _____ сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - _____ суток, неисправность электрической проводки оборудования - _____ часов, неисправность лифта - _____ часов с момента получения заявки. | | |
| VI. Прочие услуги | | | | |
| 25. | Дератизация | _____ раза в год | | |
| 26. | Дезинсекция | _____ раза в неделю | | |
| ИТОГО: | | | | |

Управляющая организация

_____ / _____ / _____ / _____ /

М. П.

**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по
адресу _____**

(адрес многоквартирного дома)

| №№ п/п | Наименование работ | Дата начала и завершения работ | Стоимость работ в год (руб.) | 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 общедомового электроснабжения, освещение помещений общего пользования | | | |
| 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 | | | | |
| ИТОГО: | | | | |

Управляющая организация

_____/_____/_____ / _____/_____ /

М. П.

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

| Требования к качеству коммунальных услуг | Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества | Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества |
|--|---|---|
| 1. Холодное водоснабжение | | |
| 1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа 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 водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см) | отклонение давления не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 2. Горячее водоснабжение | | |
| 2.1. Обеспечение температуры 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 ⁰ С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду |
| 2.2. 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 | при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги |

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

| | | |
|--|---|--|
| | допускается | ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 2.3. 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) |
| 3. Водоотведение | | |
| 3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года | допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии) | за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 4. Отопление | | |
| 4.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода | допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 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 |
| 4.2. Обеспечение температуры воздуха: ² 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 ниже + 20 (+22)°C б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C | отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается | за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы, исходя из нормативов потребления |
| 4.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и | отклонение давления более установленных значений не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не |

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

Примечание:

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.

Управляющая организация

_____/ / _____/ _____/

М. П.

ФУНКЦИИ УПРАВЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

1. Разработка годового финансово-хозяйственного плана по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.
2. Подготовка предложений по установлению размера обязательных платежей собственников помещений за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.
3. Планирование деятельности по управлению многоквартирным домом.
4. Ведение технической документации на имущество, переданное в управление.
5. Проведение технических осмотров.
6. Заключение необходимых договоров с подрядными и субподрядными организациями на выполнение специализированных работ и предоставление услуг.
7. Подготовка предложений по капитальному ремонту многоквартирного дома.
8. Обеспечение санитарного содержания здания.
9. Организация подготовки домов к сезонной эксплуатации.
10. Заключение и учет договоров и соглашений на поставку коммунальных ресурсов, контроль за соблюдением условий заключенных договоров и соглашений.
11. Обеспечение собственников, арендаторов и нанимателей помещений в многоквартирном доме коммунальными и прочими услугами.
12. Контроль количества и качества предоставляемых услуг.
13. Ведение расчетов за оказываемые услуги и выполняемые работы.
14. Сбор средств на содержание и ремонт дома.
15. Принятие мер по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.
16. Обеспечение аварийного обслуживания.
17. Контроль и оценка качества содержания дома.
18. Контроль за расходами на обслуживание.
19. Выработка предложений и реализация решений, принятых на общих собраниях, направленных на более полное и эффективное использование, развитие и обслуживание общего имущества в целях привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения жилищного фонда и других объектов.

Управляющая организация

_____ / _____ / _____ / _____ /

М. П.