

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

" " _____ 20__ г.

Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Кузьминки» (далее - ГБУ «Жилищник района Кузьминки»), именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице врио руководителя Никогосяна Сергея Гарушевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, собственник жилого помещения: квартир(ы) № _____ общей площадью _____ кв.м., расположенной(ых) в многоквартирном доме по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____ (Протокол № _____ от _____.20__ г.), хранящегося в _____.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников любых видов помещений (как жилых, так и нежилых), расположенных в доме по адресу: г. Москва, ул. _____, дом ____, корп. ____, (далее – «Многоквартирный дом»).

1.3. При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, а также иными нормативными и правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам помещений и членам их семей и иным лицам, пользующимся конкретными помещениями в Многоквартирном доме на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и членам их семей и иным лицам, на законных основаниях пользующимся помещениями в доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества в доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, определяется действующим законодательством РФ, а также технической документацией и границами эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес: г. Москва, ул. _____, дом ____, корп. ____;
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ - _____;
- в) серия, тип постройки - _____;
- г) год постройки - _____;
- д) этажность - _____;
- е) общее количество жилых помещений (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) общее количество подъездов - _____

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений или местами общего пользования в Многоквартирном доме.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно Приложению № 4 к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение (дежурное освещение и силовая электроэнергия по общедомовому имуществу);
- д) отопление (теплоснабжение).

Для этого от своего имени заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков,

3.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением Общего собрания собственников помещений в доме.

3.1.5. Информировать собственников о заключении договоров, указанных в п. 3.1.3 и п. 3.1.4. настоящего Договора, и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а так же вести их учет.

3.1.7. Проводить мероприятия по повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, в соответствии с решениями Общего собрания собственников помещений в доме.

3.1.8. Принимать от собственников помещений плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги на основании сформированных единых платежных документов.

3.1.9. Принимать меры по ограничению или приостановлению оказания коммунальных услуг и организовать принудительное взыскание с собственников помещений и проживающих членов их семей (в порядке солидарной ответственности) задолженности по оплате коммунальных услуг в судебном порядке, включая взимание пени, установку и демонтаж оборудования по ограничению и приостановлению оказания коммунальных услуг, коллекторские услуги.

3.1.10. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, ДЖКХ и Б ЮВАО и т.п.) для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.1.11. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника либо иных лиц,

являющихся пользователями принадлежащих собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.12. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в установленные законодательством сроки.

3.1.13. Вести и хранить полученную документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.14. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.15. Информировать собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления 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.

3.1.16. 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.

3.1.17. В случае предоставления коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

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. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения кроме аварийных ситуаций, требующих незамедлительного доступа в помещение.

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

3.1.21. Предоставлять 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 предоставляется на официальных сайтах www.reformagkh.ru и www.dom.mos.ru, а также размещается в офисе Управляющей организации, расположенном по адресу:

3.1.22. На основании заявки собственника помещения направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению собственника.

3.1.23. Представлять интересы собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.24. Предоставлять собственникам или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества дома, в случаях их отсутствия на порталах для раскрытия информации.

3.1.25. При поступлении коммерческих предложений выдавать разрешения по использованию общего имущества собственников Многоквартирного дома на основании соответствующих разрешений. В случае положительного решения собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после соответствующих вычетов, в т.ч. суммы, причитающейся Управляющей организации должны быть направлены на содержание и текущий ремонт общего имущества.

3.1.26. 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.

3.1.27. 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).

3.1.28. 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 или уполномоченному общим собранием собственнику многоквартирного дома.

3.1.29. 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.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных лиц сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, включая взимание пени, установку и демонтаж оборудования по ограничению и приостановлению оказания коммунальных услуг, коллекторские услуги.

3.2.3. Готовить по истечении года с момента начала действия Договора предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год.

3.2.4. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным специализированным организациям (вывоз мусора, техническое обслуживание лифтов и др.).

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за коммунальные и прочие услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять управляющей организации и Государственному бюджетному учреждению города Москвы «Многофункциональные центры предоставления государственных услуг города Москвы» документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами

эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества 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 создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ - с 20.00 час. до 8.00 час.);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

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

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения Управляющей организации платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора.

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

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

3.3.8. Предоставить Управляющей организации копии документов о наличии и установке в занимаемых помещениях индивидуальных (квартирных) приборов учета воды и другие документы, информацию и сведения (по согласованию), необходимые для выполнения функций, задач и целей управления Многоквартирным домом.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

4. Цена Договора, размер платы за содержание, текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому собственником помещению. 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 текущему ремонту общего имущества, в том числе стоимостью работ и услуг по управлению Многоквартирным домом;
- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов.

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. Плата за управление Многоквартирным домом, 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.

4.5. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, и коммунальные услуги вносится в установленные законодательством сроки на основании платежных документов, выставляемых ежемесячно.

4.6. В выставленном платежном документе указываются сведения в соответствии с Договором об информационном обеспечении расчетов населения за жилищно-коммунальные и связанные с ними услуги на основании Единого платежного документа.

4.7. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора пеней 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.

4.8. Собственники вносят плату за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе.

4.9. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

4.10. 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, утвержденном Правительством Российской Федерации.

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

4.12. 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 приложением 4 к настоящему Договору.

4.13. 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.

4.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов. В случаях, установленных действующими правовыми актами города Москвы, осуществляется перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

4.15. 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, в соответствии с новой системой финансирования капитального ремонта в городе Москве.

4.16. Очередность погашения требований по денежным обязательствам собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

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

4.18. Плата за установленные жилищно-коммунальные услуги, вносится ежемесячно и полностью до 10 (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, выставяемых ГБУ «МФЦ города Москвы «МФЦ района Кузьминки» по поручению Управляющей организации.

5. Ответственность сторон

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

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.5. настоящего Договора, Управляющая организация вправе требовать от собственника уплаты пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с собственника реального ущерба за предыдущий период. С момента выявления факта проживания лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, начисления производятся за всех фактически проживающих в жилом помещении.

5.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по договору управления, порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется комиссией, утверждённой на общем собрании собственников помещений, а также уполномоченными органами.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации об оказанных услугах и (или) выполненных работах в случае отсутствия на порталах соответствующей информации;

- 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, кроме мест общего имущества, доступ к которым требует определенного законом разрешения (крыши домов и пр.);

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- 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;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений.

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств собственником;

-неисполнение или ненадлежащее исполнение договорных обязательств Управляющей организацией.

В случае признания Управляющей организацией или собственником ответственности за причиненный ущерб, стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией в составе не менее трех человек, включая представителей Управляющей организации, собственника (члена семьи собственника, нанимателя/арендатора) и других лиц. В случае отсутствия собственника при составлении акта, документ составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц.

7. Порядок изменения и расторжения договора

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

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.2.1. 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 решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, в случае:

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

- собственники помещений в Многоквартирном доме на общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

7.2.2. По соглашению сторон.

7.2.3. В судебном порядке.

7.2.4. В случае смерти Собственника – со дня смерти.

7.2.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.2.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.2.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 7.2.1. настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация должна уведомить органы исполнительной власти, ГУ ИС района и ДЖКХ и Б ЮВАО для расторжения договора о предоставлении ей бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

7.7. В случае переплаты собственником (арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты и получить от собственника (арендатора) распоряжение о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет.

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. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. К обязательствам вследствие непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

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

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 сроком на ____ год(а) и вступает в действие с момента его подписания сторонами.

10.2. По окончании срока действия Договора при отсутствии заявления одной из сторон о его прекращении, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. По соглашению сторон срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если другая организация, управляющая многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению.

11. Прочие условия

11.1 Настоящий договор составлен в 2-х 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 _____ страницах и содержит _____ приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу.
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.
4. Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
6. Схема определения и распределения долей на общее имущество в многоквартирном доме.

12. Адреса и реквизиты сторон

ГБУ «Жилищник района Кузьминки»

Собственник _____

13. Подписи сторон

ГБУ «Жилищник района Кузьминки»

Собственник _____

Врио руководителя

_____ С.Г.Никогосян

М.П.

М.П.

Приложение N 1 к Договору управления № _____ от _____

Состав и состояние общего имущества в «Многоквартирном Доме»,
расположенном по адресу: г. Москва, ул. _____, д. ____, корп. _____

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – 1 шт. Площадь пола – 6,5 кв.м Материал пола - плитка	Количество помещений требующих текущего ремонта – нет. в том числе: пола – нет.
Межквартирные лестничные площадки	Количество – 9 шт. Площадь пола – 300 кв.м Материал пола – плитка.	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта – не требуется.. в том числе пола – нет.
Лестницы	Количество лестничных	Количество лестниц, требующих ремонта – не

	маршей – 18 шт. Материал лестничных маршей - бетон Материал ограждения – металлическая решетка Материал балясин - ПХВ Площадь – 65 кв.м	требуется.. В том числе: лестничных маршей – не требуется. ограждений – не требуется. балясин – не требуется.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - 1 шт. - иные шахты – нет.	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - не требуется Количество иных шахт требующих ремонта - не требуется
Коридоры	Количество – 1 шт. Площадь пола – 30 кв.м Материал пола - плитка	Количество коридоров, требующих ремонта - не требуется. в том числе пола - не требуется
Технические этажи	Отсутствует	
Чердаки	Количество – 1 шт. Площадь пола – 396,8 кв.м	Санитарное состояние – удовлетворительное Требования пожарной безопасности – соблюдается.
Технические подвалы	Количество – 1 шт. Площадь пола – 396,8 кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. трубы ХВС; 2. трубы ГВС; 3. трубы ЦО; 4. система канализации. Перечень установленного инженерного оборудования: элеваторные узлы; водомерные узлы;	Санитарное состояние - удовлетворительное Требования пожарной безопасности – соблюдается. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: не требуется. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: не требуется.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – ж/б Количество продухов - 6 шт.	Состояние удовлетворительное. Количество продухов требующих ремонта – нет.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов 1 шт. Площадь стен в подъездах 1692 кв. м Материал отделки: стен масло Площадь потолков 564 кв.м Материал отделки потолков водоземлюсионная окр.	Количество подъездов нуждающихся в ремонте – нет. Площадь стен нуждающихся в ремонте - не требуется. Площадь потолков нуждающихся в ремонте - не требуется.
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен 172 кв. м Материал стены и перегородок шлака керамзитобетон Материал отделки стен	Площадь стен нуждающихся в ремонте - не требуется Площадь потолков нуждающихся в ремонте - не требуется

	масло Площадь потолков 44,5 кв. м Материал отделки потолков водоэмульсионная окр.	
Наружные стены и перегородки	Материал – гипсобетон Площадь – 3238 кв. м Длина межпанельных швов – 1849 м.	Состояние - удовлетворительное Площадь стен требующих утепления - не требуется Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте – 150 м.
Перекрытия	Количество этажей – 9 Материал – ж/б Площадь – 3,1 тыс. кв. м.	Площадь перекрытия, требующая ремонта - не требуется. Площадь перекрытий требующих утепления - не требуется
Крыши	Количество – 1 шт. Вид кровли – плоская Материал кровли – рулонная Площадь кровли – 458 кв.м Протяженность свесов - 95м Площадь свесов – 90 кв.м Протяженность ограждений - 466м	Характеристика состояния - удовлетворительное площадь крыши требующей капитального ремонта - не требуется площадь крыши требующей текущего ремонта – не требуется
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - 20 шт. из них: деревянных – 19 шт. металлических 1 шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта – нет.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - 8 шт. из них деревянных – 8 шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - нет.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 1 шт. В том числе: грузовых – нет. Марки лифтов - ЛЖ-17 Грузоподъемность - 0,4 т. Площадь кабин – 2 кв.м	Количество лифтов требующих: замены - не требуется. капитального ремонта - не требуется. текущего ремонта - не требуется.
Мусоропровод	Количество – 1 шт. Длина ствола – 25м Количество загрузочных устройств – 3шт.	Состояние ствола удовлетворительное Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - не требуется.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта – не требуется.

	<p>– 144 шт. Материал вентиляционных каналов –бетон Протяженность вентиляционных каналов – 1100 м Количество вентиляционных коробов - 4 шт.</p>	
Дымовые трубы/вентиляционны е трубы	<p>Количество вентиляционных труб - нет Количество дымовых труб - нет</p>	<p>Состояние вентиляционных труб нет. Состояние дымовых труб нет.</p>
Водосточные желоба/водосточные трубы	<p>Количество желобов – нет. Количество водосточных труб – 2 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - внутренние Протяженность водосточных труб –60 м Протяженность водосточных желобов – нет.</p>	<p>Количество водосточных желобов требующих: замены – нет ремонта – нет Количество водосточных труб требующих: замены – не требуется ремонта - не требуется</p>
Электрические водно- распределительные устройства	<p>Количество – нет</p>	
Светильники	<p>Количество - 36 шт.</p>	<p>Количество светильников, требующих замены – 2 шт.. Количество светильников требующих ремонта – нет.</p>
Системы дымоудаления	<p>Количество – нет.</p>	
Магистраль с распределительным щитком	<p>Количество - 48шт. Длина магистрали</p>	<p>Длина магистрали, требующая замены – нет. Количество распределительных щитков требующих ремонта - нет</p>
Сети электропитания	<p>Длина – 65м.</p>	<p>Длина сетей, требующая замены – нет.</p>
Котлы отопительные	<p>Количество – нет.</p>	
Сети теплоснабжения	<p>Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. Д80 мм. 450 м. 2. Д50 мм. 1100м. 3. Д32 мм. 250 м.</p>	<p>Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: Д 80 мм. 10 м. Д 50 мм. 5 м. Протяженность труб требующих ремонта – нет.</p>
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	<p>Количество: здвижек - 9 шт. вентилей - 16 шт. Кранов - 34 шт.</p>	<p>Требует замены или ремонта: здвижек - 1 шт. вентилей - 5 шт. Кранов – 5 шт.</p>
Бойлерные, (теплообменники)	<p>Количество – нет шт.</p>	<p>Состояние нет.</p>

Элеваторные узлы	Количество - 1 шт.	Состояние удовлетворительное.
Радиаторы	Материал и количество – 531шт.	Требуется замены (материал и количество): не требуется.
Полотенцесушители (общедомовые)	Материал и количество – 71 шт.	Требуется замены (материал и количество): не требуется.
Системы очистки воды	Количество – нет.	
Насосы	Количество – нет.	
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. Д80 мм. 110 м. 2. Д50 мм. 495 м. 3. Д32 мм. 115 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. 20 мм. 10 м. Протяженность труб, требующих окраски - нет.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. Д80 мм. 135м. 2. Д50 мм. 420 м. 3. Д32 мм. 165 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. 50 мм. 10 м. 2. 20 мм. 10 м. Протяженность труб, требующих окраски - нет.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - 9 шт. вентилей - 16 шт. Кранов - 34 шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек – 1 шт.; вентилей – 10 шт. кранов - 10 шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. Г.В.С 36648 КМ 5-4-50; 2. Ц.О 36633 КМ 5-2-50;	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. 27.08.16; 2. 23.08.16;
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. лифтовые л/с -75 ед. подъезды подвалы – 3 ед. эл. щитовые л/с – 8 ед. системные л/с – 9 ед. дверные л/с – 4 ед. итого 96 ед.	Состояние для каждого вида сигнализации удовлетворительное.
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. Д80мм. Металл 100 м. 2. Д50 мм. Металл 476 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: Не требуется
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. Д20 мм. Металл 504 м. 2. Д25 мм. Металл 300 м.	Состояние удовлетворительное
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - нет.; вентилей - нет. Кранов – 100 шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - нет вентилей - нет. кранов - нет
Калориферы	Количество – нет.	
Указатели наименования улицы, переулка, площади и	Количество – 2 шт.	Состояние удовлетворительное.

пр. на фасаде многоквартирного дома		
Иное оборудование	Доски объявлений -2 шт.	Указать состояние удовлетворительное

Управляющая Организация

Собственник

_____ С.Г. Никогосян

м.п.

_____ / _____

**Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества
в «Многоквартирном Доме», расположенном по адресу:
г. Москва, ул. _____, д. ____, корп. _____**

	Наименование работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	не реже предусмотренного нормативами* по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8
2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	
3.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	
4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	
5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	
6.	Уборка чердачного и подвального помещения	
7.	Подготовка зданий к праздникам	5 раз(а) в год
8.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости
II. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
9.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
10.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
11.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 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 в течение 1-3 суток
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 1 раз в год согласно сезонной подготовки
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	Прочистка канализационного лежачка 2 случаев в год. Проверка исправности канализационных вытяжек 1 проверка в год.

	водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - 1 проверок в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - 1 раз в год.
17.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности
18.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
19.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно
20.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов

V. Устранение аварии и выполнение заявок населения

21.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения в течение 30 минут; на системах канализации в течение 30 минут; на системах энергоснабжения в течение 30 минут после получения заявки диспетчером.
22.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли – 1 сутки(ок), нарушение водоотвода – 2 сутки(ок), замена разбитого стекла -1-3 сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - 24 часов, неисправность электрической проводки оборудования – 24 часов, неисправность лифта – 24 часов с момента получения заявки.
23.	Дератизация	1 раз в месяц
24.	Обслуживание вентиляцию	1 раз в год

Управляющая Организация

Собственник

_____ С.Г. Никогосян

м.п.

_____ / _____

Приложение N 3 к Договору управления № _____ от

**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества
в «Многоквартирном Доме», расположенном по адресу:
г. Москва, ул. _____, д. _____, корп. _____**

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Таблица № 1

N п/п	Наименование объекта проведения работ	Виды работ
1	2	3

1.	Кровли	Очистка от мусора, листьев, снега и наледи
2.	Стены, фасады	Промывка фасадов и цоколей
3.	Центральное отопление	Промывка, опрессовка, регулировка и наладка систем центрального отопления
4.	Внутренняя система электроснабжения	Смена перегоревших лампочек на лестничных клетках, в технических подпольях, на чердаках
5.	Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери в подъездах	Мытье оконных переплетов и дверных полотен, окон, оконных и дверных решеток, установка и снятие доводчиков на входных дверях. Ремонт и укрепление входных дверей
6.	Подъезды	Подметание и мытье лестничных маршей, площадок и холлов, пола кабины лифта. Влажная протирка стен, дверей, почтовых ящиков, подоконников, приборов отопления, приборов освещения, перил, металлических элементов лестниц, шкафов для электросчетчиков. Влажная протирка стен, дверей, потолка кабины лифта
7.	Чердаки и подвалы	Приведение в порядок - очистка от мусора, дезинфекция и дератизация
8.	Мусоропроводы	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода; мойка мусоропровода, оснащенного устройством для промывки, очистки и дезинфекции внутренней поверхности ствола мусоропровода; уборка мусороприемных камер и загрузочных клапанов; очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода; устранение засора
9.	Специальные общедомовые технические устройства: лифты с механическим оборудованием в машинном помещении, переговорные устройства (лифт - ОДС), система ДУ и ППА, общедомовые приборы учета, датчики контроля и линии связи открытия дверей, чердаков и подвалов с пульта	Техническое обслуживание по регламентам, установленным заводами-изготовителями либо уполномоченными организациями исполнительной власти
10.	ОДС, линии связи и оборудование, входящее в систему автоматической системы контроля учета энергоресурсов (внутридомовые компоненты)	Техническое обслуживание по регламентам, установленным заводами-изготовителями либо уполномоченными организациями исполнительной власти

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Таблица № 2

N п/п	Наименование объекта проведения работ	Виды работ
1	2	3
1.	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы
2.	Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт, окраска, промывка фасадов и цоколей, замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей
3.	Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей и ремонт стальных, асбестоцементных и других кровельных покрытий, замена элементов внутреннего и наружного водостока, парапетных

		решеток, ремонт освещения, вентиляции, восстановление гидроизоляции, переходов через трубопроводы и нормативного температурно-влажностного режима. Примечание: для кровельных покрытий - смена не более 50%
4.	Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, установка и текущий ремонт доводчиков
5.	Лестницы, пандусы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов
6.	Полы (на лестницах, чердаках, в холлах и подвалах)	Замена, восстановление отдельных участков
7.	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Восстановление отделки стен, потолков, ремонт лестничных клеток, технических помещений и вспомогательных помещений
8.	Центральное отопление: трубопроводы отопления (прямой, обратный) от стены здания до теплового узла с общедомовым узлом учета (в подвале); тепловой узел с контрольно-измерительными приборами; разводка трубопроводов по подвалу или чердаку (в зависимости от схемы системы отопления) с запорно-регулирующей арматурой и спускниками; стояки с запорно-регулирующей арматурой; подводки к нагревательным приборам; нагревательные приборы (батареи)	Замена и восстановление (не более 15%) центрального отопления с выполнением наладочных и регулировочных работ, ликвидацией непрогревов и неисправностей в квартирах
9.	Горячее водоснабжение: трубопроводы горячего водоснабжения (прямой и циркуляционный); разводка трубопроводов по подвалу или чердаку (в зависимости от схемы системы ГВС) с запорно-регулирующей арматурой; общедомовый узел учета; стояки с запорно-регулирующей арматурой; полотенцесушители (общедомовые); квартирная разводка до водоразборной арматуры, включая вентили	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы горячего водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков

Управляющая Организация

Собственник

_____ С.Г. Никогосян

м.п.

_____ / _____

Приложение N 4 к Договору управления № _____ от _____

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

в «Многоквартирном Доме», расположенном по адресу:
г. Москва, ул. _____, д. __, корп. __

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

воды действующим санитарным нормам и правилам	от действующих санитарных норм и правил не допускается	правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги 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. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 1 а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Отопление		
5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на

	<p>(суммарно) в течение одного месяца;</p> <p>б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12оС,</p> <p>в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС,</p> <p>г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС</p>	<p>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</p>
<p>5.2. Обеспечение температуры воздуха:2</p> <p>а) в жилых помещениях не ниже + 18С (в угловых комнатах +20С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С</p> <p>б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000</p> <p>Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С</p> <p>Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С</p>	<p>отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается</p>	<p>за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается:</p> <p>а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры;</p> <p>б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления</p>
<p>5.3. Давление во внутридомовой системе отопления:</p> <p>а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см)</p> <p>б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см);</p> <p>в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>отклонение давления более установленных значений не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>

Управляющая Организация

Собственник

_____ С.Г. Никогосян
м.п.

_____ / _____