

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,

расположенным по адресу: г. Москва, ул. Орджоникидзе, дом 1

г. Москва

" "

2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Эксплуатирующая компания «Городские усадьбы», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Генерального директора Казинца Вадима Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны
и _____, являющийся собственником жилого/нежилого помещения № _____ общей площадью _____ кв.м в многоквартирном доме по адресу г. Москва, ул. Орджоникидзе, дом 1 (далее – Многоквартирный дом), на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности,

именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании п.14. ст. 161 Жилищного Кодекса РФ в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: **г. Москва, ул. Орджоникидзе д.1** (далее – Многоквартирный дом), решения вопросов пользования указанным имуществом, а также надлежащего обеспечения многоквартирного жилого дома коммунальными услугами.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

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, 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, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам, лицам принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, а также членам семьи собственника, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - арендатор).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Москва, ул. Орджоникидзе д.1**, предоставлять коммунальные и иные услуги собственникам и лицам, принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, арендатору в соответствии с [пп. 3.1.2-3.1.4](#) настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. [Состав](#) общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: г. Москва, ул. Орджоникидзе д.1
- б) номер технического паспорта 10028309;
- в) серия, тип постройки индивидуальный проект;
- г) год постройки 2017 г.;
- д) этажность 17-18;
- е) количество квартир 154;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений 16355,4 кв. м.;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних 8868,10 кв. м.;
- и) общая площадь нежилых помещений 13103,0 кв. м.;
- к) степень износа по данным государственного технического учета 0 %;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта _____;
- м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу отсутствует;
- н) правовой акт о признании дома ветхим отсутствует;
- о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме 5521 кв. м.;
- п) кадастровый номер земельного участка № 77/501/12-71037 от 19.09.2012 г.

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, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту 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 [приложением N 3](#) к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам, лицам принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, арендатору помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (приложение № 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;
- д) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

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

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

Указанные договоры заключаются после согласования их с собственниками помещений.

3.1.5. Информировать собственников помещений в нем и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, о заключении указанных в [пп. 3.1.3](#) и [3.1.4](#) договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг собственникам, лицам принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, арендаторам в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме).

3.1.8. Принимать от собственников помещений в нем и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту плату за жилое (нежилое) помещение, коммунальные и другие услуги.

По распоряжению собственника и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от арендаторов помещений.

3.1.9. Требовать от собственника и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, в случае установления им платы арендатору меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать внесения платы от собственника и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, в случае не поступления платы от арендатора ([п. 3.1.8](#)) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения [п. 4.6](#) Договора.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить собственника и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, и арендатора о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки указанных лиц в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.12. Организовать выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от заказчика в соответствии с [перечнем](#), содержащимся в Приложении N 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию собственников и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, и арендаторов знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.14. Организовать и вести прием собственников и/или лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника и лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника и лицо

принявшее от Застройщика помещение по передаточному или иному акту, о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить собственнику и лицу, принявшему от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до собственника и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, иными способами.

3.1.15. Представлять собственнику и лицу, принявшему от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома, либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую собственнику и лицу, принявшему от Застройщика помещения по передаточному или иному акту (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.17. Предоставлять или организовать предоставление собственнику и лицу, принявшему от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.18. Информировать собственника и лицо, принявшее от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, и арендатора о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить собственника и лицо, принявшее от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, и арендатора о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) - произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.16 настоящего Договора.

В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ, выполняемых Управляющей организацией по текущему ремонту общего имущества за свой счет, устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным после составления, согласованного Сторонами дефектовочного акта.

3.1.21. Информировать в письменной форме собственника и лицо, принявшее от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, об изменении размера платы за помещение пропорциональной доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы), коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение,

установленной в соответствии с [разделом 4](#) настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.22. Обеспечить выдачу собственнику и/или лицу, принявшему от Застройщика помещения по передаточному или иному акту платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию собственника и/или лица, принявшего от Застройщика помещения по передаточному или иному акту выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.23. По требованию собственников и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

3.1.25. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения собственника и/или лица, принявшего от Застройщика помещения по передаточному или иному акту согласовать время доступа в помещение или направить письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.26. По требованию собственника и лица, принявшего от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, производить, либо организовать проведение сверки платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.27. 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. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.28. В течение срока действия настоящего Договора размещать на своем сайте, либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации отчеты о выполненных работах и услугах, согласно Договору.

3.1.29. На основании заявки собственника и лица, принявшего от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора, либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) собственников и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, и арендаторов.

3.1.30. Представлять интересы собственников и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, и арендаторов в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.31. Не допускать использования общего имущества Многоквартирного дома, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания собственников.

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

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

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

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества собственников помещений, либо его части на счет Управляющей организации, после вычета, установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников помещений, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением общего собрания собственников помещений.

3.1.32. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату, со страховой организацией - в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

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

3.1.34. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным собственником и/или лицом принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных начислений и осуществленных оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации, либо ТСН. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией, либо ТСН.

3.1.35. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями ([ст. 4](#) Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.36. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

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

3.1.38. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору ([раздел 6](#) Договора).

3.1.39. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

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

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от собственника и/или лица, принявшего от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с

выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными собственником и/или лицом принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями [п. 4.4](#) настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями [п. 4.1](#) Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- перечней работ и услуг, предусмотренных [приложением N 3](#) к настоящему Договору.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту (в соответствии со [Схемой](#) разграничения ответственности, приложение N 5), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества собственника и/или лица принявшего от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, по согласованию с ними и за их счет.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственнику и/или лицу, принявшему от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник и лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, обязаны:

3.3.1. Собственник и лиц, принявшие от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, своевременно и полностью обязаны вносить плату за содержание и ремонт помещения/ий и плату за коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные настоящим Договором за непередаваемые и нереализованные помещения, с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и до момента их продажи и/или передаче новым законным пользователям помещений по передаточному акту. С даты подписания передаточного акта согласно подпунктом 6 п.2 ст.153 Жилищного кодекса РФ обязанность по оплате за содержание и ремонт помещения/ий и плату за коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные настоящим Договором, возникает у новых законных пользователей помещений.

3.3.2. 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 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 совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

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

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и

отходов без упаковки;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час.;

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

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

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

- о заключенных договорах аренды, в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена собственником и лицами, принявшими от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, полностью или частично на арендатора, с указанием Ф.И.О. арендатора и/или наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды, о смене ответственного 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;

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

- об отчуждении помещения(й) в пользу третьих лиц, совместно с уведомлением предоставить документы, подтверждающие факт отчуждения.

- при регистрации или перерегистрации прав на помещение предоставить копию свидетельства о регистрации прав собственности.

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

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

3.3.7. Собственник и лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, обязаны обеспечивать Управляющую организацию необходимыми коммунальными ресурсами в целях выполнения ею принятых на себя обязательств по обеспечению коммунальными ресурсами Законных пользователей помещений Многоквартирного дома до момента оформления Управляющей организацией прямых договорных отношений с ресурсоснабжающими организациями.

3.4. Собственник и лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, имеют право:

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

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с [пунктом 4.12](#) настоящего Договора.

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

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с [пунктом 3.1.29](#), а также предложений по [п. 3.1.16](#), и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.40 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

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

4. Размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Размер платы за жилое (нежилое) помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему собственнику и лицу, принявшему от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, жилому/нежилому помещению согласно [ст. 249, 289](#) ГК РФ и [37, 39](#) ЖК РФ.

Размер платы для собственника и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, устанавливается:

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, приведенным в приложении №3 к настоящему договору (если на основании открытого конкурса или общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов) в соответствии с положениями пунктов 4.4, 4.5 настоящего Договора.

4.2. В случае изменения Правительством Москвы цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на очередной год, соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в приложении N 3 к настоящему Договору. Указанные приложения с измененной стоимостью работ и услуг предоставляются собственнику и лицу, принявшему от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, в срок, установленный п. 3.1.22. настоящего Договора.

4.3. Собственник и лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, ежемесячно оплачивает Управляющей организации стоимость услуг на основании подписанного универсального передаточного документа (далее – УПД) за истекший месяц.

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

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

4.6. Оплата производится не позднее 10-го числа календарного месяца, следующего за отчетным периодом, на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа и подписанного Сторонами УПД за истекший месяц.

4.7. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт помещения/ий, дополнительные услуги, с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности собственника и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, и иных законных пользователей помещений по оплате за предыдущие периоды.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.9. Собственник и лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет № 40702810700020008363 в «Сбербанк России» (ПАО), г. Москвы, к/сч 30101810400000000225, БИК 044525225.

4.10. Неиспользование помещений собственником и лицом, принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, 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.

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

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении собственника и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, и арендатора.

4.13. Собственник и лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному или иному акту и законные пользователи помещений вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении, либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.14. Собственник и лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному или иному акту передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно [п. 3.1.8](#) настоящего Договора арендаторам и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для арендаторов плату.

4.15. Собственник и лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному или иному акту и законные пользователи помещений 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.

4.16. 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 № 4 к настоящему Договору.

4.17. 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.

4.18. Собственник и лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному или иному акту и законные пользователи помещений вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия собственника и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту и арендатора, осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельным заключенным договорам.

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.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается [Схема](#) разграничения ответственности (приложение N 5).

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

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в [п. 5.4](#) настоящего Договора, собственник и лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному или иному акту и арендатор обязаны уплатить по требованию Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении собственника и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту и арендатора 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 и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту реального ущерба.

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

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

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником и лицами, принявшими от Застройщика помещения по передаточному или иному акту и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями [пп. 6.2-6.5](#) настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения собственника и/или лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

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

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

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

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и/или лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту и/или законно проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий собственника и/или лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных [разделом 5](#) настоящего Договора.

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

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

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и/или лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и собственника и/или лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту.

6.5. Акт составляется в присутствии собственника и/или лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, права которого нарушены. При отсутствии Застройщика (собственника и/или лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается собственнику и/или лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, а второй - Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники и лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

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

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

б) по инициативе собственника и лиц, принявшие от Застройщика помещения по передаточному или иному акту в случае:

- принятия общим собранием собственников и лиц, принявшие от Застройщика помещения по передаточному или иному акту помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в [приложении N 3](#) к настоящему Договору (более 3 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с [п. 6.2](#) Договора).

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

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

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с [п. 8.3](#) настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в [абз. 1 подпункта "а" пункта 7.1.1](#) настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением собственников и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, должна уведомить органы исполнительной власти поселения и административного округа о расторжении Договора.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственником, и лицами, принявшими от Застройщика помещения по передаточному или иному акту.

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственника и/или лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты собственником и/или лицом, принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения. Управляющая организация обязана уведомить собственника и/или лицо, принявшее от Застройщика помещения по передаточному или иному акту о сумме переплаты, получить от собственника и/или лица, принявшего от Застройщика помещения по передаточному или иному акту распоряжение о выдаче, либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

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

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

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

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

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

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключён на 3 (Три) месяца и вступает в силу со дня получения собственником и лицом, принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту и разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

9.2. Срок действия настоящего Договора может быть продлен на тот же срок и тех же условиях, если другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом, или если открытый конкурс не проведен.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все [приложения](#) к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 32 страницах и содержит 5 приложений.

10.2. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

№ 1. [Состав](#) и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу на 6 л.

№ 2. [Перечень](#) технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов на 2 л.

№ 3. [Перечень](#) услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на 1 л.

№ 4. [Порядок](#) изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на 4 л.

№ 5. [Схема](#) разграничения ответственности Управляющей организации и собственника и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту на 4 л.

Реквизиты сторон

Управляющая организация:

ООО «ЭК «Городские усадьбы»

Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул.

Дубининская, д.57, стр.1, помещение 1,
комната 7Б

ИНН 7725628268 КПП 772501001

Банковские реквизиты:

р/сч. 40702810700020008363

в Сбербанк России (ПАО) г. Москва

к/сч. 30101810400000000225

БИК 044525225

Собственник:

От Управляющей организации:

Генеральный директор

ООО «ЭК «Городские усадьбы»

От Собственника:

_____/Казинец В.Л./
м.п.

_____/_____
м.п.

Состав
и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, ул. Орджоникидзе д.1
(адрес многоквартирного дома)

№ п/п	Наименование элемента общего имущества	Параметры	Ед. измерения	Показатель / количество	Состояние (удовл./неудовл.)
1. Помещения общего пользования					
1.1	Помещения общего пользования	Количество	шт.	241	Удовлетворительное
		Площадь пола	кв. м	7441,3	Удовлетворительное
		Материал пола – керамогранит			
1.2	Межквартирные лестничные площадки	Количество –	шт.	70	Удовлетворительное
		Площадь пола –	кв. м	1320	удовлетворительное
		Материал пола – Плитка керамогранитная			Удовлетворительное
1.3	Лестницы	Количество лестничных маршей	шт.	154	Удовлетворительное
		количество лестниц	шт.	18	удовлетворительное
		Материал лестничных маршей – бетон с пропиткой «Монолит 20М»			удовлетворительное
		Материал ограждения – металлические ограждения			удовлетворительное
		Площадь –	кв. м	568	Удовлетворительное
1.4	Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт -	шт.	10	Удовлетворительное
1.5	Коридоры	Количество -	шт.	35	Удовлетворительное
		Площадь пола –	кв. м.	1549	Удовлетворительное
		Материал пола – плитка мраморная, керамогранитная			
1.6	Технические этажи	Количество -	шт.	2	Удовлетворительное
		Площадь пола –	кв. м	739,9	Удовлетворительное
	Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:				
		3. Трубопровод ХВС	М.п.	16	Удовлетворительное
		4. Трубопровод система канализации	М.п.	886	Удовлетворительное
		5. Электросети 0,4 кВ	м.п.	978	Удовлетворительное

2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома

2	Фундаменты	Вид фундамента – Ж/Б, монолитная плита			Удовлетворительное
2.1	Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов –	шт.	2	Удовлетворительное
		Площадь стен в подъездах –	кв. м	412,2	удовлетворительное
		Материал отделки: Панели МДФ, шпон Французского ореха, Травертин Zebra, Армения			
		Площадь потолков –	кв. м	209,6	удовлетворительное
		Материал отделки потолков – Кнауф-Фаерборд, Шпатлёвка. Окраска Dulux, Декоративная штукатурка, деревянные потолочные панели, травертин «Зебра» Армения.			
2.2	Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен –	кв. м	4 212,8	Удовлетворительное
		Материал стены и перегородок – блоки СКЦ толщиной 90 мм и 200 мм и из полнотелого глиняного кирпича			
		Материал отделки стен – фактурная штукатурка, Водоэмульсионная краска			
		Площадь потолков –	кв. м	7 441,3	Удовлетворительное
		Материал отделки потолков – Кнауф-Фаерборд, Шпатлёвка. Окраска Dulux, Декоративная штукатурка			
2.3	Наружные стены	Материал – стеклофибробетонными элементами на системе навесного вентилируемого фасада натуральный и искусственный камень.			
		Фасад – вентилируемый фасад натуральный и искусственный камень.			
		Площадь –	кв. м	25000	Удовлетворительное
2.4	Перекрытия	Количество этажей –		17 – 18	Удовлетворительное
		Площадь –	кв. м	36 642	Удовлетворительное
		Материал – монолитная Ж/Б			

2.5	Крыши	Количество -	шт.	2	Удовлетворительное
		Вид кровли – плоская, эксплуатируемая.			
		Материал кровли – гидростеклоизол, гранитный камень			
		Площадь кровли –	кв. м	1515	Удовлетворительное
2.6	Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, -	шт.	188	удовлетворительное
		Из них:			
		Стальные, накладки МДФ	шт.	104	удовлетворительное
		Алюминиевый профиль, остеклённая, двупольная	шт.	35	удовлетворительное
		Стальные, без накладок МДФ	шт.	37	Удовлетворительное
		Глухие из массива	шт.	12	удовлетворительное
3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование					
3.1	Лифты и лифтовое оборудование	Количество -	шт.	10	Удовлетворительное
		В том числе:			
		пассажирских -	шт.	10	Удовлетворительное
		Марки лифтов – THYSSENKRUPP AUFZUGSWERKE GMBH Evolution BLUE/Synergy			
		Грузоподъемность –	кг	1000/630	
		Высота подъема	М.п.	3/8/75/77	
3.2	Вентиляция	Количество приточных установок	шт.	53	Удовлетворительное
		Количество вытяжных установок	шт.	65	Удовлетворительное
		Количество тепловых завес	шт.	10	Удовлетворительное
	Системы дымоудаления	Количество систем ВД/ПД	шт.	5/18	Удовлетворительное
3.3	Кондиционирование	Количество VRF системы	шт.	44	Удовлетворительное
3.4	Дождевая канализация	Труба канализационная чугунная	м	2325	
3.5	Дренажная канализация	Труба канализационная	м	740	Удовлетворительное
3.6	Канализация хоз-быт.	Труба канализационная чугунная	м	3315	Удовлетворительное
3.7	Трубопроводы холодной воды	Трубопровод стальной	м	13029	удовлетворительное
3.8	Электрические водно-распределительные устройства	Количество –	шт.	7	Удовлетворительное

3.9	Светильники	Количество –	шт.	923	Удовлетворительное
3.10	Магистраль распределительным щитком	Количество -	шт.	123	Удовлетворительное
3.11	Сети электроснабжения	Длина -	м.	71638	Удовлетворительное
3.12	Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубнои исчислении:			
		до 50мм –	м.	1244	Удовлетворительное
		от 50 до100мм –	м.	1328	Удовлетворительное
		от 100 до200мм –	м.	568	Удовлетворительное
		Материал –	сталь		
3.13	Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество:			
		вентилей -	шт.	7	Удовлетворительное
		кранов -	шт.	3410	Удовлетворительное
3.14	Бойлерные (теплообменники)	Количество –	шт.	4	Удовлетворительное
3.16	Радиаторы/конвекторы	Материал и количество:			
		Стальной конвектор	шт.	606	удовлетворительное
3.17	Полотенцесушители	Материал и количество:			
		1. Материал –	сталь		
		2. Количество -	Шт.	198	Удовлетворительное
3.18	Трубопроводы горячей воды	Протяженность-	м.	2131	Удовлетворительное
3.19	Коллективные приборы учета	Количество-электротехническое	шт.	14	Удовлетворительное
		Водосчетчик турбинный ВМХ Ø50мм	шт.	1	удовлетворительное
		Водосчетчик СХИ -15	шт	19	удовлетворительное
		Водосчетчик СКБ-20	шт	163	удовлетворительное
		Водосчетчик СКБ-25	шт	2	удовлетворительное
3.20	Насосы	Канализационная насосная установка Sololift2 D-2 (P=280 Вт)	шт	3	удовлетворительное
		Канализационная насосная установка Sololift2 C-3 (P=640 Вт)	шт	1	удовлетворительное
		Канализационная насосная установка Sololift2 WC-1 (P=620 Вт)	шт	4	удовлетворительное
		Канализационная насосная установка Sololift2 WC-3 (P=620 Вт)	шт	1	удовлетворительное

3.21	Станция доочистки питьевой воды		Шт.	1	удовлетворительное
3.22	Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество -	шт.	2	Удовлетворительное
3.23	Иное оборудование:				
	Автоматизация диспетчеризация	Автоматизация газового контроля (АГК)	шт.	1	удовлетворительное
		Автоматизация отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха (АОВ)	шт.	1	удовлетворительное
		Автоматизация водяного пожаротушения и противопожарного водопровода (АПТ)	шт.	1	удовлетворительное
		Автоматизированная система учета водо- и теплотребления (АСУВ)	шт.	1	удовлетворительное
		Автоматизированная система учета энергопотребления (АСУЭ)	шт.	1	удовлетворительное
		Автоматизация и диспетчеризация инженерных систем (АСУД)	шт.	1	удовлетворительное
		Автоматизация тепломеханических решений (АТМ)	шт.	1	удовлетворительное
		Автоматизация электроосвещения и электроснабжения (АЭОМ)	шт.	1	удовлетворительное
	Слаботочные системы	Система проводного вещания (СС1)	шт.	1	удовлетворительное
		Система охранно-тревожной сигнализации и управления доступом (СБ1)	шт.	1	удовлетворительное
		Система охраны входов (СБ2)	шт.	1	удовлетворительное
		Система охранного телевидения (СБ3)	шт.	1	удовлетворительное

	Система кабельных каналов (СКК)	шт.	1	удовлетворительное
	Сеть проводного вещания (РФ)	шт.	1	удовлетворительное
	Сеть кабельного телевидения (СКТВ)	шт.	1	удовлетворительное
	Система оповещения и управления эвакуацией при пожаре (СОУЭ)	шт.	1	удовлетворительное
	Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (ПС2)	шт.	1	удовлетворительное

От Управляющей организации:

От Собственника:

**Генеральный директор
ООО «ЭК «Городские усадьбы»**

_____/В.Л. Казинец/
м.п.

_____/ /
м.п.

**Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
г. Москва, ул. Орджоникидзе д.1
(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)		
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г.		Содержит рекомендации (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей	
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка ¹			
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера			

¹ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

	действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП ²		
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		
10.	Акты освидетельствования скрытых работ		
11.	Протокол измерения шума и вибрации		
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
19.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договора списки прочее		

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

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

От Управляющей организации:

От Собственника:

**Генеральный директор
ООО «ЭК «Городские усадьбы»**

_____/В.Л. Казинец/
м.п.

_____/_____/_____
м.п.

² Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: г. Москва, ул. Орджоникидзе д.1
(адрес многоквартирного дома)**

Код	Наименование услуги	ВСЕГО в месяц	Дом		Паркинг		ВСЕГО в год	Дом		Паркинг	
			Сумма	На 1 м2	Сумма	На 1 м2		Сумма	На 1 м2	Сумма	На 1 м2
	Общая площадь / Количество помещений	21 235,3	18 785,90	189,0	2 449,40	179,0	21 235,3	18 785,9	189,0	2 449,4	179,0
1.	Содержание и текущий ремонт общего имущества	1 500 312,31	1 327 257,78	70,65	173 054,53	70,65	9 001 873,35	7 963 546,20	423,91	1 038 327,15	423,91
1.1.	ТООР несущих и не несущих конструкций и инженерных систем	1 162 562,17	1 028 465,65	54,75	134 096,52	54,75	6 975 372,60	6 170 793,52	328,48	804 579,08	328,48
1.1.1	ТООР фундаментов	12 553,75	11 105,73	0,59	1 448,02	0,59	75 322,48	66 634,36	3,55	8 688,12	3,55
1.1.2	ТООР паркинга/подвалов	42 551,49	37 643,36	2,00	4 908,13	2,00	255 308,93	225 860,15	12,02	29 448,78	12,02
1.1.3	ТООР стен	25 331,48	22 409,60	1,19	2 921,88	1,19	151 988,88	134 457,62	7,16	17 531,26	7,16
1.1.4	ТООР перекрытий и покрытий	17 772,08	15 722,15	0,84	2 049,93	0,84	106 632,50	94 332,90	5,02	12 299,60	5,02
1.1.5	ТООР крыш	17 991,76	15 916,49	0,85	2 075,27	0,85	107 950,55	95 498,92	5,08	12 451,63	5,08
1.1.6	ТООР лестниц	23 767,85	21 026,33	1,12	2 741,52	1,12	142 607,06	126 157,95	6,72	16 449,11	6,72
1.1.7	ТООР фасадов	23 548,17	20 831,99	1,11	2 716,18	1,11	141 289,01	124 991,93	6,65	16 297,08	6,65
1.1.8	ТООР перегородок	12 250,76	10 837,69	0,58	1 413,07	0,58	73 504,54	65 026,11	3,46	8 478,43	3,46
1.1.9	ТООР внутренней отделки	42 010,17	37 164,48	1,98	4 845,69	1,98	252 061,01	222 986,86	11,87	29 074,15	11,87
1.1.10	ТООР полов помещений	23 802,93	21 057,36	1,12	2 745,57	1,12	142 817,56	126 344,17	6,73	16 473,39	6,73
1.1.11	ТООР оконных и дверных заполнений помещений	27 641,24	24 452,94	1,30	3 188,30	1,30	165 847,39	146 717,61	7,81	19 129,78	7,81
1.1.12	ТООР мусоропроводов и мест сбора отходов	9 539,09	8 438,80	0,45	1 100,29	0,45	57 234,53	50 632,77	2,70	6 601,76	2,70
1.1.13	ТООР систем вентиляции и кондиционирования	116 272,04	102 860,56	5,48	13 411,48	5,48	697 632,23	617 163,37	32,85	80 468,86	32,85
1.1.14	ТООР систем холодоснабжения	28 232,63	24 976,12	1,33	3 256,51	1,33	169 395,80	149 856,73	7,98	19 539,07	7,98
1.1.15	ТООР систем водоснабжения, отопления и водоотведения	156 935,73	138 833,87	7,39	18 101,86	7,39	941 614,33	833 003,19	44,34	108 611,14	44,34
1.1.16	ТООР системы очистки воды	12 979,34	11 482,23	0,61	1 497,11	0,61	77 876,04	68 893,38	3,67	8 982,66	3,67
1.1.17	ТООР систем теплоснабжения	91 434,30	80 887,75	4,31	10 546,55	4,31	548 605,82	485 326,51	25,83	63 279,31	25,83
1.1.18	ТООР ИТП	30 579,55	27 052,33	1,44	3 527,22	1,44	183 477,27	162 313,96	8,64	21 163,31	8,64
1.1.19	ТООР систем электроснабжения	155 666,10	137 710,69	7,33	17 955,41	7,33	933 996,57	826 264,11	43,98	107 732,46	43,98
1.1.20	ТООР систем наружного освещения	16 318,18	14 435,95	0,77	1 882,23	0,77	97 909,07	86 615,68	4,61	11 293,39	4,61
1.1.21	ТООР пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения	35 232,10	31 168,23	1,66	4 063,87	1,66	211 392,57	187 009,35	9,95	24 383,22	9,95
1.1.22	ТООР систем аудио-видео домофонной связи	11 286,78	9 984,90	0,53	1 301,88	0,53	67 720,67	59 909,38	3,19	7 811,29	3,19
1.1.23	ТООР систем видеонаблюдения	14 263,09	12 617,90	0,67	1 645,19	0,67	85 578,50	75 707,39	4,03	9 871,11	4,03
1.1.24	ТООР системы диспетчеризации	21 913,81	19 386,15	1,03	2 527,66	1,03	131 482,87	116 316,89	6,19	15 165,98	6,19
1.1.25	ТООР систем автоматки	36 330,62	32 140,04	1,71	4 190,58	1,71	217 983,69	192 840,21	10,27	25 143,48	10,27
1.1.26	ТООР радио- и телевизионных систем	4 859,83	4 299,27	0,23	560,56	0,23	29 158,95	25 795,59	1,37	3 363,36	1,37
1.1.27	ТООР систем контроля доступа	14 835,95	13 124,69	0,70	1 711,26	0,70	89 015,72	78 748,14	4,19	10 267,58	4,19
1.1.28	ТООР секционных ворот	23 521,06	20 808,01	1,11	2 713,05	1,11	141 126,38	124 848,06	6,65	16 278,32	6,65
1.1.29	ТООР лифтового оборудования	95 540,95	84 520,71	4,50	11 020,24	4,50	573 245,69	507 124,28	26,99	66 121,41	26,99
1.1.30	ТООР системы пожарной безопасности	17 599,34	15 569,33	0,82	2 030,01	0,82	105 595,99	93 415,95	4,98	12 180,04	4,98
1.2.	Санитарно-гигиеническое обслуживание	127 900,64	113 147,86	6,02	14 752,78	6,02	767 403,78	678 887,12	36,13	88 516,66	36,13
1.2.1	Клининг МОП	100 000,00	88 465,44	4,70	11 534,56	4,70	600 000,00	530 792,64	28,25	69 207,36	28,25
1.2.2	Дезинфекция и дезинсекция	2 900,64	2 566,06	0,14	334,58	0,14	17 403,78	15 396,33	0,82	2 007,45	0,82
1.2.3	Смена грязезащитных ковриков	25 000,00	22 116,36	1,18	2 883,64	1,18	150 000,00	132 698,15	7,06	17 301,85	7,06
1.3.	Содержание придомовой территории	104 000,35	92 004,37	4,90	11 995,98	4,90	624 002,12	552 026,16	29,39	71 975,96	29,39
1.3.1	Содержание придомовой территории в холодный период года	43 333,33	38 335,02	2,04	4 998,31	2,04	260 000,00	230 010,12	12,25	29 989,88	12,25
1.3.1.1	Клининг в холодное время года	37 500,00	33 174,54	1,77	4 325,46	1,77	225 000,00	199 047,22	10,60	25 952,78	10,60
1.3.1.2	Вывоз снега	5 833,33	5 160,48	0,27	672,85	0,27	35 000,00	30 962,90	1,65	4 037,10	1,65
1.3.2	Содержание придомовой территории в теплый период года	49 114,85	43 449,67	2,32	5 665,18	2,32	294 689,10	260 697,98	13,88	33 991,12	13,88
1.3.2.1	Клининг в теплое время года	37 500,00	33 174,54	1,77	4 325,46	1,77	225 000,00	199 047,22	10,60	25 952,78	10,60
1.3.2.2	Высадка цветов. Уход за зелеными насаждениями	11 614,85	10 275,13	0,55	1 339,72	0,55	69 689,10	61 650,76	3,28	8 038,34	3,28
1.3.3	Благоустройство придомовой территории	11 552,17	10 219,68	0,54	1 332,49	0,54	69 313,02	61 318,06	3,26	7 994,96	3,26
1.4.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	14 532,39	12 856,14	0,68	1 676,25	0,68	87 194,31	77 136,82	4,11	10 057,49	4,11
1.5	Выставление платежных документов на оплату ЖКУ	62 479,89	55 273,10	2,94	7 206,79	2,94	374 879,32	331 638,61	17,65	43 240,71	17,65
1.6.	Содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за ЖКУ	28 836,87	25 510,66	1,36	3 326,21	1,36	173 021,22	153 063,97	8,15	19 957,25	8,15
2.	Сбор и вывоз твердых коммунальных отходов	57 525,00	50 889,74	2,71	6 635,26	2,71	345 150,00	305 338,44	16,25	39 811,56	16,25
2.1	Вывоз ТБО	43 525,00	38 504,58	2,05	5 020,42	2,05	261 150,00	231 027,48	12,29	30 122,52	12,29
2.2	Вывоз КГМ	14 000,00	12 385,16	0,66	1 614,84	0,66	84 000,00	74 310,96	3,96	9 689,04	3,96
3.	Управление многоквартирным домом	31 837,24	28 164,95	1,50	3 672,29	1,50	191 023,41	168 989,69	9,00	22 033,72	9,00
3.1.	Расходы на содержание управляющей организации, включая: управление МКД, приемка работ, заключение и ведение договоров, проведение тендеров, начисление и сбор платежей, ведение претензионной работы и выполнение других функций по управлению МКД, предусмотренных законодательством РФ	31 837,24	28 164,95	1,50	3 672,29	1,50	191 023,41	168 989,69	9,00	22 033,72	9,00
ИТОГО	плата за содержание многоквартирного дома	1 589 674,55	1 406 312,47	74,86	183 362,08	74,86	9 538 046,76	8 437 874,33	449,16	1 100 172,43	449,16

От Управляющей организации:

От Собственника:

Генеральный директор
ООО «ЭК «Городские усадьбы»

_____/В.Л. Казинец/

М.П.

_____/_____/

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

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

водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	допускается	период) периода подачи воды: а) при давлении отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 1 а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Газоснабжение		
5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении 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)
6. Отопление		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12оС, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха: 2 а) в жилых помещениях не ниже + 18°С (в угловых комнатах +20°С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, 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	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Примечания:

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

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

проживания граждан.

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

От Управляющей организации:

От Собственника:

**Генеральный директор
ООО «ЭК «Городские усадьбы»**

_____/В.Л. Казинец/
М.П.

_____/_____/_____
М.П.

Схема разграничения ответственности

Собственник и лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному или иному акту обязаны производить за свой счет текущий ремонт помещения: побелку и окраску стен, потолков, дверей, окраску полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замену оконных и дверных блоков, а также ремонт внутриквартирной электропроводки и иные виды работ.

Собственник и лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, с разрешения Управляющей организацией, могут производить за свой счет замену санитарно-технического и иного оборудования на оборудование повышенного качества.

Собственникам и лицам, принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, принадлежат, на праве общей долевой собственности, общие помещения жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения и находящееся за пределами или внутри помещения.

Точкой разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей организацией и собственником, и лицом, принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, является точка отвода инженерных сетей Помещения от общих домовых стояков.

В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

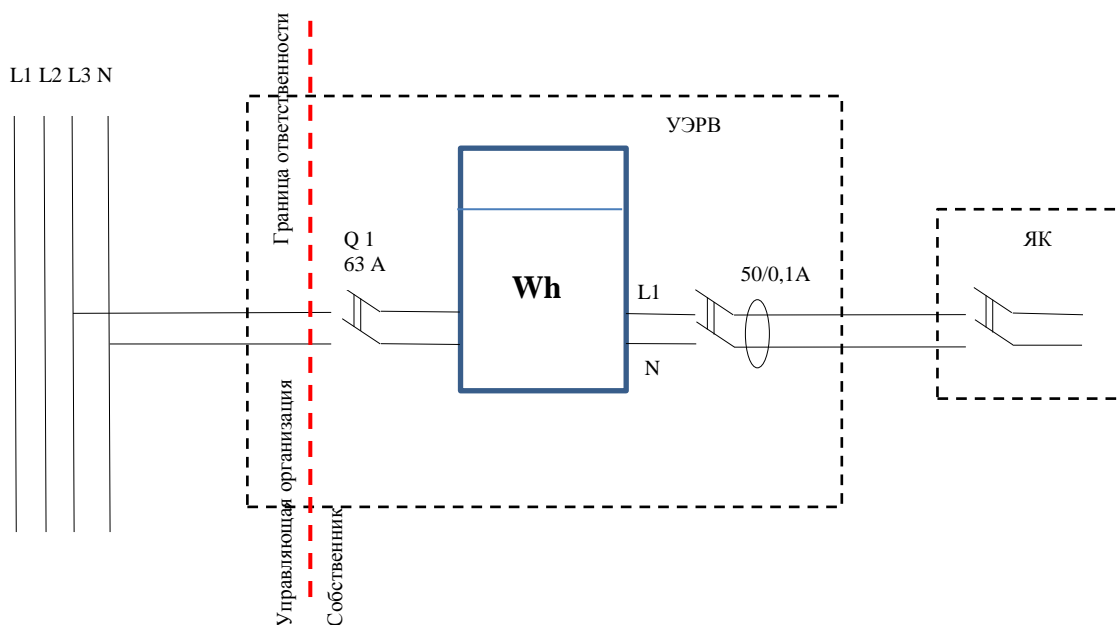
- 1. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и собственником, и лицами, принявшими от Застройщика помещения по передаточному или иному акту по электроснабжению помещения, являются наконечники питающего кабеля на вводном выключателе в этажном щите УЭРВ.**

Граница разграничения выделена на схеме № 1 жирной пунктирной линией.

Вводной выключатель-разъединитель, счетчик электрической энергии и устройство защитного отключения, расположенные в этажном шкафу УЭРВ, отходящие от этажного шкафа электросети и всё электрооборудование внутри помещения, обслуживает собственник и лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному или иному акту.

Стояковую разводку, шкаф УЭРВ и питающий кабель до вводного квартирного выключателя-разъединителя в этажном шкафу обслуживает Управляющая организация.

Схема № 1

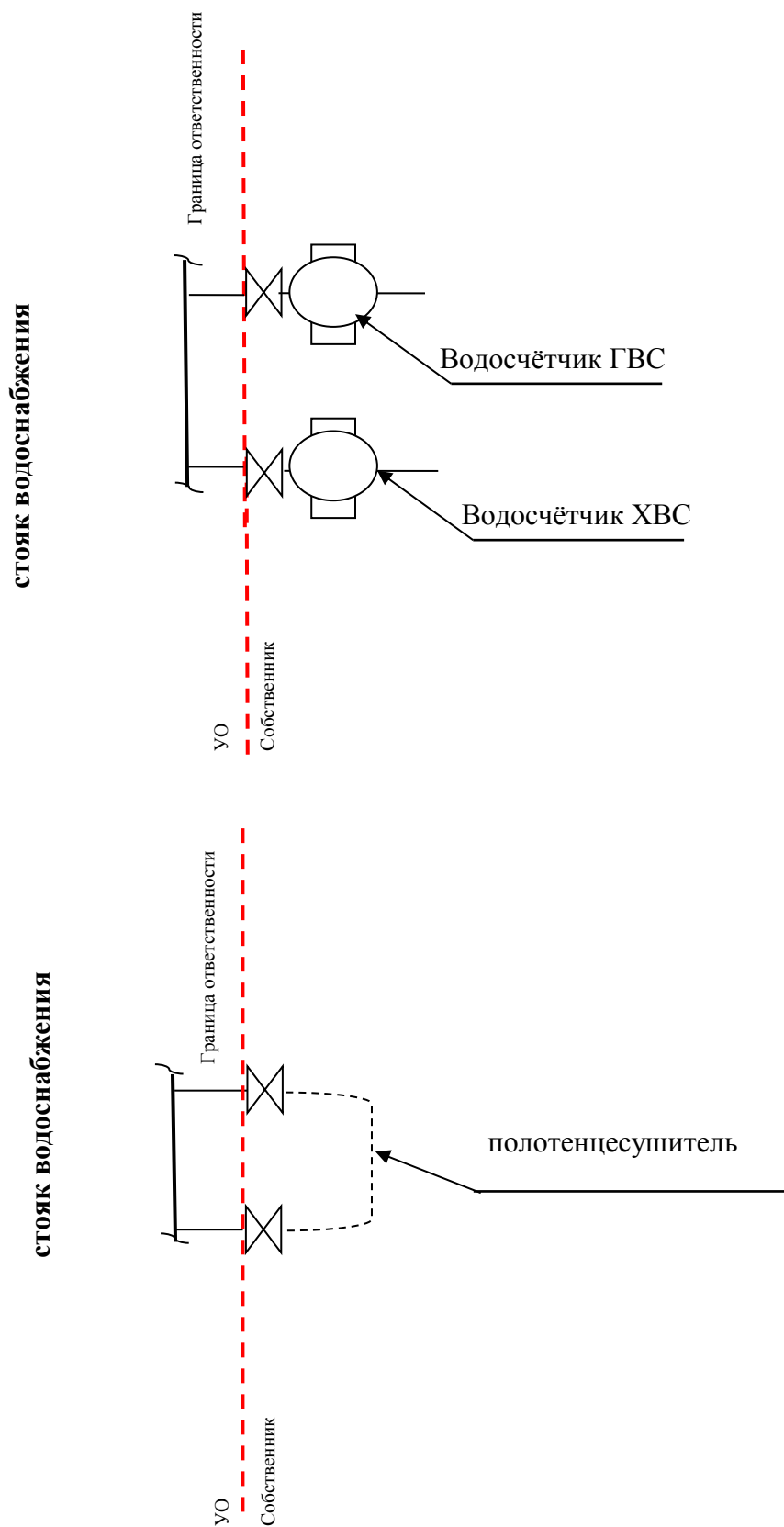


- 2. Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению между Управляющей организацией и собственником, и лицами, принявшими от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, является точка первого резьбового соединения от стояка водоснабжения.**

Граница разграничения выделена на схеме № 2 жирной пунктирной линией.

Стояк водоснабжения до первой запорной арматуры обслуживает Управляющая организация. Первую запорную арматуру и всю последующую водопроводную разводку с сантехническим оборудованием внутри квартиры обслуживает собственник и лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному или иному акту.

Схема № 2



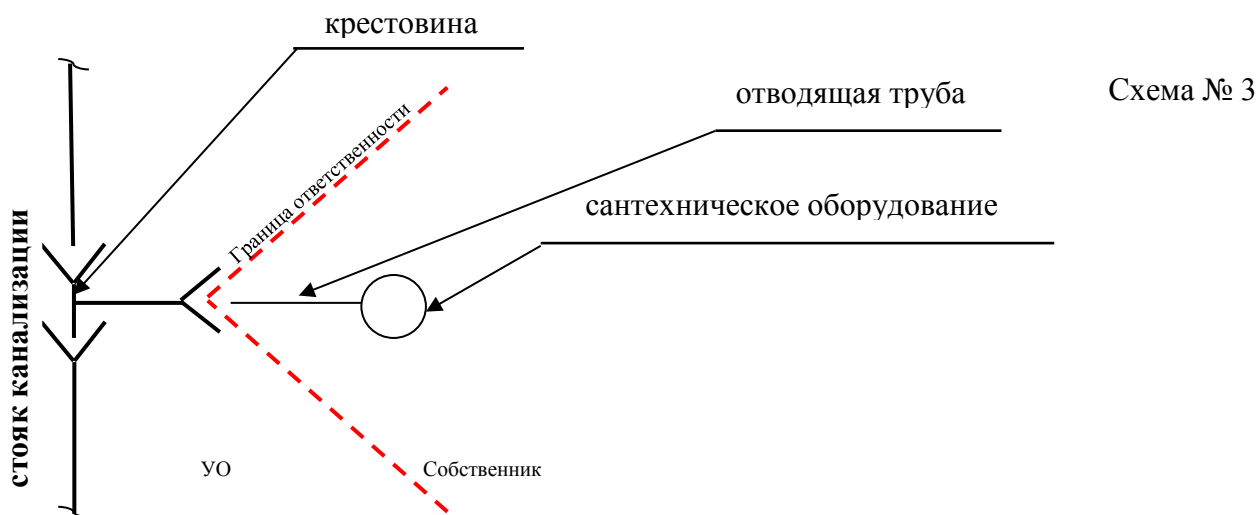
Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние водопроводной разводки с сантехническим оборудованием внутри помещения, от границы эксплуатационной ответственности.

3. Границей ответственности по канализации между Управляющей организацией и собственником, и лицом, принявшим от Застройщика помещения по передаточному или иному акту является точка присоединения отводящей трубы канализации помещения к крестовине стояка домового водоотведения.

Граница разграничения выделена на схеме № 3 жирной пунктирной линией.

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри жилого или нежилого помещения обслуживает собственник и лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному или иному акту.

Крестовину канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.



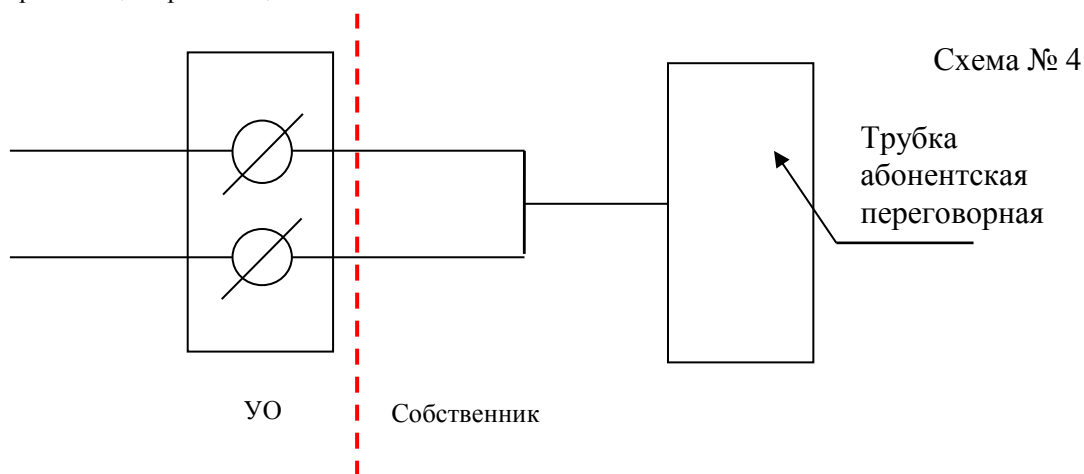
Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние канализационной разводки с сантехническим оборудованием помещения.

4. Границей ответственности по переговорному устройству домофона является клеммное соединение в УЭРВ (этажном щитке).

Граница разграничения выделена на схеме № 4 жирной пунктирной линией.

Переговорное устройство домофона, устанавливаемое собственником и лицами, принявшими от Застройщика помещения по передаточному или иному акту в самом помещении, а также кабельная линии от клеммного соединения в УЭРВ, обслуживается собственником и лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному или иному акту.

Кабельная линии в слаботочных стояках, этажные клеммные коробки, установленные в УЭРВ обслуживает Управляющая организация.

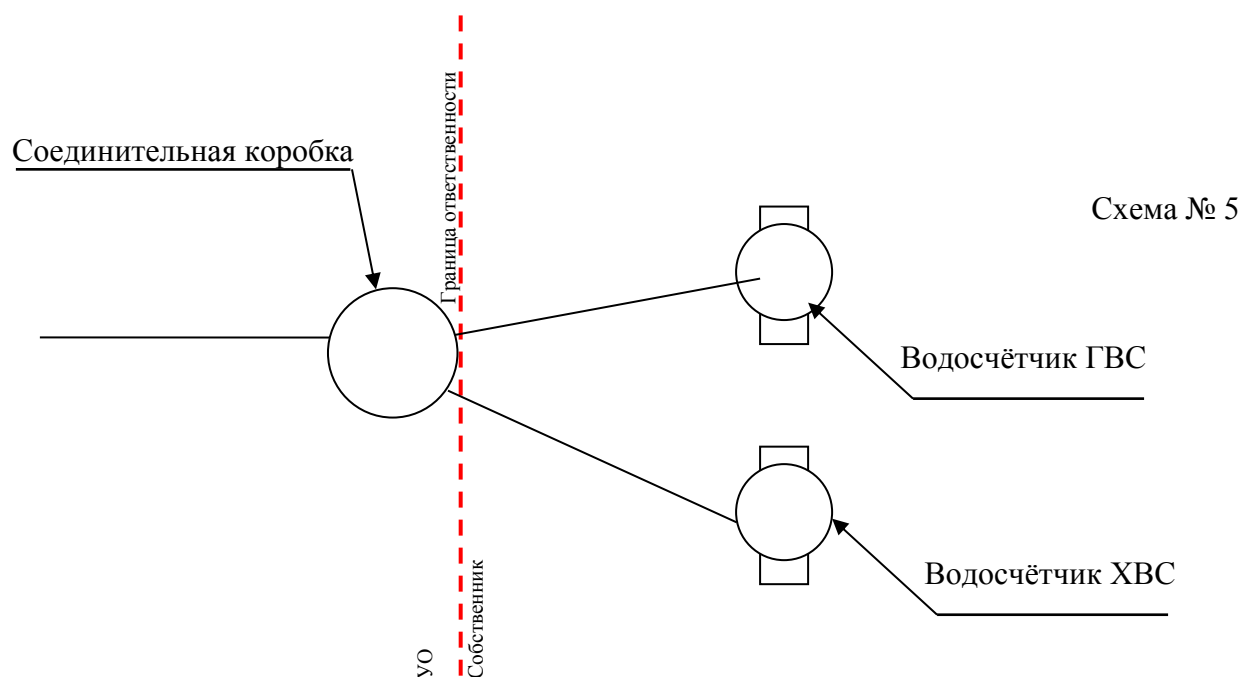


5. Границей ответственности по системе автоматизированного водоучёта ГВС, ХВС является клеммное соединение в соединительной коробке, расположенной в коммуникационной шахте санузла.

Граница разграничения выделена на схеме № 5 жирной пунктирной линией.

Водосчётчики ГВС и ХВС установленные на стояках в санузлах помещения, а также провода от водосчётчиков до соединительной коробки, обслуживаются собственником и лицами, принявшими от Застройщика помещения по передаточному или иному акту.

Соединительные коробки в коммуникационных шахтах и кабельные линии от них обслуживает Управляющая организация.



6. Граница ответственности по системе теплоснабжения, между Управляющей организацией и собственником, и лицами, принявшими от Застройщика помещения по передаточному или иному акту.

На основании Постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления и находится в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации.

От Управляющей организации:

От Собственника:

**Генеральный директор
ООО «ЭК «Городские усадьбы»**

_____/В.Л. Казинец/
М.П.

_____/_____/_____
М.П.