ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
(между собственником помещения в многоквартирном доме и управляющей организацией)

г. Москва "01" _____ 20___г.

ООО «Управляющая компания «Феникс»
(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель) (далее - Управляющая организация),
в лице **генерального директора Романской Любовь Михайловны**
(должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя, индивидуального предпринимателя)

действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____
(устава, доверенности и т.п.)
_____,
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)
являющийся собственником _____
(нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) №_____, комнат(ы) в коммунальной квартире № ____)
общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м (далее – Собственник) на ___ этаже[1]____ этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу:
_____
(индекс, улица, номер дома, номер корпуса)
(далее – Многоквартирный дом), на основании _____
_____,
(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)
№_____ от «_____» _____ г., выданного_____
_____,
(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)
или представитель Собственника в лице _____
_____,
(должность, фамилия, имя, отчество представителя)
действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____
_____ ,
(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)
(далее – Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «___» _____ 201__ г. №_б/н__хранящегося в **Управляющей компании).**
(указать место хранения протокола в соответствии с решением общего собрания Собственников, в котором с ним можно ознакомиться)

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

[1] В случае наличия у собственника нескольких помещений в данном доме, в том числе долевой собственности на помещения, в месте указания расположения помещения на соответствующем этаже ставится прочерк и сверху пишется слово Приложение, которое должно содержать графы: номер по порядку, номер квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ, общая площадь квартиры или нежилого помещения, жилая площадь квартиры, указание доли, принадлежащей собственнику в этом помещении, документ, устанавливающий право собственности на это помещение. Общая и жилая площадь помещений в этом случае в Договоре указывается суммарно на все помещения собственника. Образец Приложения №6 прилагается.

многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного 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 Собственнику, а также членам семьи Собственника и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу:

_____,

предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (арендатору) в соответствии с п. 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 в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

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

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 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 приложениями № 2 и № 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 Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно приложению № 4 к настоящему Договору, и в необходимом объеме.

3.1.4. От своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) в объёмах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.5. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.6. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.7. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.9. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества.

3.1.10. По требованию Собственника выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.11. 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.

3.1.12. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.13. По требованию Собственника производить сверку платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

3.1.14. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчёт вывешивать на стенде в подъезде и опубликовывать на сайте www.uk-feniks.ru на основании Постановления Правительства Российской Федерации №731 от 29.03.2010г, также направлять отчёты собственнику по их заявлению.

3.1.15. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.16. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках

исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

3.1.18. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником помещений в Многоквартирном доме в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией.

3.1.19. 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).

3.1.20. 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.

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

3.1.22. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

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

3.1.24. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

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

3.1.26. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать её иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.27. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

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

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передачи 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.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Требовать от Собственника 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 проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

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

3.2.5. Заключить с МФЦ района договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, а также выдачу справок в соответствии с п.3.1.10, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, 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 по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

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

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к

порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 9.00 час. до 19.00 час.);

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

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.);

- 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 взамодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

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

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

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

3.4. Собственник имеет 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. 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 выполнение с ненадлежащим качеством (в соответствии с Приложением №4).

В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях №2 и №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 перерасчёта по итогам года при уведомлении Собственника (нанимателя, арендатора).

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации (в соответствии с Приложением №4).

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

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

3.4.6. За счёт средств собственника привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

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

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

Размер платы для Собственника устанавливается:

4.2. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.3. 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.

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

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

4.6. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в

Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг[2], дата создания платежного документа.

4.7. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

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

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

4.10. 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.

4.11. 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.

4.12. Собственник 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 осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно 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 Управляющей организации и Собственника (Приложение №5).

5.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о

[2] В соответствии со ст. 160 Жилищного кодекса Российской Федерации отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов. Согласно ст. 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный данными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

взыскании с Собственника реального ущерба.

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

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником 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.
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;
- оформить журнал выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и предать консьержу для контроля выполненных работ.

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) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

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

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при

составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника 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, 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 чём собственники должны быть предупреждёны 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 собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору (более 3-х 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. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, должна уведомить органы исполнительной власти, ГКУ ИС района и административного округа о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника 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.

7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется 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, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

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

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 заключен на ___ год (а) и вступает в действие с «___» _____ 20__ г.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3.При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях / или на иных условиях согласно п. 3.2.5., 4.1., 4.2. Договора.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 30 дней, с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного, установленного такими договорами срока, не приступила к выполнению своих обязательств.

10. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на ___ страницах и содержит ___ приложений.

Приложения:

1. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов на 3 л.;

2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на 3 л.;

3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 3 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

Реквизиты сторон

Собственник (и) (представитель собственника):

_____

(наименование Собственника, при необходимости)

_____(_____)

(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Собственника (для организаций)

Паспортные данные (для Собственников граждан):

Управляющая организация: ООО «Феникс»

Генеральный директор_____
(должность)

_____ (Романская Л.М.)
(подпись) (фамилия, инициалы)

печать Управляющей организации
Юридический адрес**:** Абрамцевская ул. д.4 к.1
Фактический адрес: Илимская ул., д.3 к.1

_____

Банковские реквизиты:
Московский банк Сбербанка России ОАО
127576, г. Москва, ул. Череповецкая, д. 20
Р/С 40702810838050014338
К/С 30101810400000000225
БИК 044525225

м.п.

Приложение 1
к Договору управления
Многоквартирным домом

Состав
и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:

_____
(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	**Количество – _____ шт.** **Площадь пола – кв.м** **Материал пола - _____**	**Количество помещений требующих текущего ремонта – _____ шт.** **в том числе:** **пола – _____ шт. (площадь пола требующая ремонта – ___ кв.м)**
Межквартирные лестничные площадки	**Количество – _____шт.** **Площадь пола – ____ кв.м** **Материал пола - _____**	**Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта – ____ шт.** **в том числе пола – ___ шт. (площадь пола требующая ремонта – ___ кв.м)**
Лестницы	**Количество лестниц - _____ шт.** **Материал лестничных маршей - _____** **Материал ограждения - ___** **Материал балясин - _____** **Площадь – _____ кв.м**	**Количество лестниц, требующих ремонта – ___ шт.** **В том числе:** **лестничных маршей –_____ шт.** **ограждений – ___ шт.** **балясин – ___ шт.**
Лифтовые и иные шахты	**Количество:** **- лифтовых шахт - __шт.** **- иные шахты - шт. _____** **(указать название шахт)**	**Количество лифтовых шахт требующих ремонта – ___ шт.** **Количество иных шахт требующих ремонта – ____ шт.**
Коридоры	**Количество – ____ шт.** **Площадь пола – ____ кв.м** **Материал пола - _____**	**Количество коридоров, требующих ремонта – ___ шт.** **в том числе пола – ___ шт. (площадь пола требующая ремонта – __ кв.м)**
Технические этажи	**Количество – ____ шт.** **Площадь пола – ____ кв.м** **Материал пола – _____**	**Санитарное состояние – _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)**
Чердаки	**Количество – __ шт.** **Площадь пола – _____ кв.м**	**Санитарное состояние - _____ _____(указать удовлетворительное или неудовлетворительное)** **Требования пожарной безопасности – соблюдаются (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)**
Технические подвалы	**Количество – ____ шт.** **Площадь пола – ____ кв.м** **Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал:** **1. _____;** **2. _____;** **3. _____;** **4. _____.** **Перечень установленного инженерного оборудования:** **1. _____;** **2. _____;** **3. _____.**	**Санитарное состояние – _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное).** **Требования пожарной безопасности - соблюдаются (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений).** **Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:** **1. _____;** **2. _____;** **3. _____;** **4. _____.** **Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающееся в ремонте:** **1. _____;** **2. _____;** **3. _____.**

	4. _____.	**4. _____.**
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	**Вид фундамента - _____** **Количество продухов - __шт.**	**Состояние _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты).** **Количество продухов требующих ремонта – ___ шт.**
Стены и перегородки внутри подъездов	**Количество подъездов ___ шт.** **Площадь стен в подъездах _____кв. м** **Материал отделки: _____** **Площадь потолков_____ кв. м** **Материал отделки потолков _____**	**Количество подъездов нуждающихся в ремонте – _____ шт.** **Площадь стен нуждающихся в ремонте – ____ кв.м.** **Площадь потолков нуждающихся в ремонте – _____ кв.м**
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	**Площадь стен_____ кв. м** **Материал стены и перегородок _____.** **Материал отделки стен _____** **Площадь потолков _____ кв. м** **Материал отделки потолков _____**	**Площадь стен нуждающихся в ремонте – _____ кв.м** **Площадь потолков нуждающихся в ремонте - _____ кв.м**
Наружные стены и перегородки	**Материал - _____.** **Площадь - _____ тыс. кв. м** **Длина межпанельных швов - ____ м.**	**Состояние – _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты):** **Площадь стен требующих утепления - ____ кв.м** **Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - _____ м.**
Перекрытия	**Количество этажей - ____** **Материал – _____** **Площадь – _____ тыс. кв. м.**	**Площадь перекрытия требующая ремонта - _____ кв.м (указать вид работ).** **Площадь перекрытий требующих утепления – ____кв.м**
Крыши	**Количество – ___ шт.** **Вид кровли - _____ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное).** **Материал кровли - _____** **Площадь кровли – _____ кв.м** **Протяженность свесов - __ м** **Площадь свесов – ____ кв. м** **Протяженность ограждений - ___ м**	**Характеристика состояния – _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать):** **площадь крыши требующей капитального ремонта - _____ кв.м** **площадь крыши требующей текущего ремонта - ___ кв.м**
Двери	**Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - ____шт.** **из них:** **деревянных - ___шт.** **металлических __шт.**	**Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта – _____ шт.** **из них** **деревянных – ___ шт.** **металлических _____ шт.**
Окна	**Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - ____шт.** **из них деревянных - __шт.**	**Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта – _____ шт.** **из них** **деревянных - ___ ___ шт.**
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	**Количество - __шт.** **В том числе:** **грузовых – ____ шт.** **Марки лифтов - _____** **Грузоподъемность ___ ___т.**	**Количество лифтов требующих:** **замены - ____ шт.** **капитального ремонта - ___ шт.** **текущего ремонта – _____ шт.**

	Площадь кабин – ____ кв.м	
Мусоропровод	**Количество – ____шт.** **Длина ствола - _____м** **Количество загрузочных устройств – _____ шт.**	**Состояние ствола _____** **(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты)** **Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта – _____ шт.**
Вентиляция	**Количество вентиляционных каналов - ____шт.** **Материал вентиляционных каналов - _____** **Протяженность вентиляционных каналов - _____м.** **Количество вентиляционных коробов - _____шт.**	**Количество вентиляционных каналов требующих ремонта – _____ шт.**
Дымовые трубы/вентиля-ционные трубы	**Количество вентиляционных труб - _____шт.** **Материал - _____;** **Количество дымовых труб – ___ шт.** **Материал - _____**	**Состояние вентиляционных труб _____(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).** **Состояние дымовых труб _____** **(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)**
Водосточные желоба/водосточные трубы	**Количество желобов – _____ шт.** **Количество водосточных труб – ____ шт.** **Тип водосточных желобов и водосточных труб - внутренние_ (наружные или внутренние)** **Протяженность водосточных труб - _____ м** **Протяженность водосточных желобов – ___ м**	**Количество водосточных желобов требующих:** **замены – ___ шт.** **ремонта – ____ шт.** **Количество водосточных труб требующих:** **замены – ___ шт.** **ремонта – _____ шт.**
Электрические водно-распределительные устройства	**Количество - ___шт.**	**Состояние _____** **(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)**
Светильники	**Количество - ___шт.**	**Количество светильников требующих замены – ___шт.** **Количество светильников требующих ремонта – ___ шт.**
Системы дымоудаления	**Количество – _____ шт.**	**Состояние _____** **(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)**
Сети теплоснабжения	**Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:** **1. __ мм. _._ ____ м.** **2. ____ мм. _____м.**	**Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:** **1. мм. _____ ____ м.** **2. мм. _____ _____ м.** **Протяженность труб требующих ремонта – ___ м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)**
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	**Количество:** **задвижек - __шт.** **вентилей - ___шт.** **Кранов - _____ шт.**	**Требует замены или ремонта:** **задвижек – _____ шт.** **вентилей – _____ шт.** **Кранов – _____ шт.**
Радиаторы	**Материал и количество –** **1._____шт.** **2._____шт.**	**Требует замены (материал и количество):** **1._____ шт.** **2._____ шт.**
Полотенцесушители	**Материал и количество –**	**Требует замены (материал и количество):**

	1._____ шт. **2._____ _____ шт.**	**1._____ шт.** **2._____ шт.**
Трубопроводы холодной воды	**Диаметр, материал и протяженность:** **1. __ мм. _____, ____м.** **2. __ мм. _____, ____м.** **3. ____ мм. _____, ____м.**	**Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:** **1. ____ мм. _____, ____м.** **2. ____ мм. _____, ____м.** **3. ____ мм. _____, ____м.** **Протяженность труб требующих окраски - ____м.**
Трубопроводы горячей воды	**Диаметр, материал и протяженность:** **1. _ мм._____ ___,_м.** **2. __ мм. _____, ____м.** **3. ____ мм. _____, ____м.**	**Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:** **1. ____ мм. _____, ____м.** **2. ____ мм. _____, ____м.** **3. ____ мм. _____, ____м.** **Протяженность труб требующих окраски - ____м.**
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	**Количество:** **задвижек - __ _____шт;** **вентилей - _____шт.** **Кранов - _____шт.**	**Требует замены или ремонта:** **задвижек - _____шт;** **вентилей - _____шт.** **кранов - _____шт.**
Сигнализация	**Вид сигнализации:** **1._____;** **2. _____**	**Состояние для каждого вида сигнализации _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)**
Трубопроводы канализации	**Диаметр, материал и протяженность:** **1. ____мм. _____, ____м.** **2. __ мм. _____, ____м.** **3. ____ мм. _____, ____м.**	**Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:** **1. ____ мм. _____, ____м.** **2. ____ мм. _____, ____м.** **3. ____ мм. _____, ____м.**
Калориферы	**Количество - ____шт.**	**Состояние _____(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)**
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	**Количество - ___шт.**	**Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)**
Иное оборудование	**Указать наименование**	**Указать состояние _____(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)**

Управляющая организация
«_____»
_____ /_____/
м.п.

Собственник
_____ / _____/

Приложение 2
к Договору управления
Многоквартирным домом

Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу:

_____
(адрес многоквартирного дома)

№ № п/п	Наименование работ	Периодичность				Отметка о включении в состав работ
I.Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования						
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	1 этаж – ежедневно; весь дом – один раз в месяц	но не реже предусмотренного нормативами[13] по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8			
2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	_____ раз(а) в неделю				
3.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	__ ___ раз(а) в неделю				
4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	_____ раз(а) в год				
5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	_____ раз(а) в год				
6.	Уборка чердачного и подвального помещения	_____ раз(а) в год				
7.	Подготовка зданий к праздникам	К праздничным дням				
II. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора						
8.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно				
9.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости				
10.						
III. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации						
11.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	_____ раз(а) в год				
12.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	При подготовке дома к эксплуатации в весенне – летний период				
13.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования и замена осветительных приборов	По мере необходимости				
14.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных	При подготовке дома к отопительному сезону.				

[13] Нормативы по эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Правительства Москвы от 4.06.1996 г. №465

	дверей				
15.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период			
16.					
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт					
17.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежака – по мере необходимости Проверка исправности канализационных вытяжек – по мере необходимости Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах – по зявлению жителей Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - ____ раз в год.			
18.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности			
19.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов, требующих проведения поверки _____ шт.			
20.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно			
21.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно			
22.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно			
23.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов			
24.					
V. Устранение аварии и выполнение заявок населения					
25.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение _____ минут; на системах канализации в течение _____ минут; на системах энергоснабжения в течение _____ минут после получения заявки диспетчером.			
26.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли - _____сутки(ок), нарушение водоотвода - _____сутки(ок), замена разбитого стекла - сутки(ок), зимой –_____ , летом - ____, неисправность освещения мест общего пользования - _____ суток, неисправность электрической проводки оборудования - _____часов, неисправность лифта - ____ часов с момента получения заявки.			
		VI. Прочие услуги			
27.	Дератизация	_____ раза в год			

28.	Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности [**]	Мероприятия, направленные на повышение уровня оснащенности общедомовыми приборами учета (в том числе многотарифными приборами учета электроэнергии) и поквартирными приборами учета используемых энергетических ресурсов и воды, автоматизация расчетов за потребляемые энергетические ресурсы, внедрение систем дистанционного снятия показаний приборов учета используемых энергетических ресурсов; утепление многоквартирных домов, квартир и мест общего пользования в многоквартирных домах, а также внедрение систем регулирования потребления энергетических ресурсов; мероприятия по повышению энергетической эффективности систем освещения, включая мероприятия по установке датчиков движения и замене ламп накаливания на энергоэффективные осветительные устройства в многоквартирных домах; мероприятия, направленные на повышение энергетической эффективности крупных электробытовых приборов (стимулирование замены холодильников, морозильников и стиральных машин со сроком службы выше 15 лет на энергоэффективные модели); повышение энергетической эффективности использования лифтового хозяйства; восстановление/внедрение циркуляционных систем горячего водоснабжения, проведение гидравлической регулировки, автоматической/ручной балансировки распределительных систем отопления и стояков; составление энергетического паспорта (после утверждения в установленном порядке уполномоченным федеральным органом исполнительной власти требований к энергетическому паспорту)			
29.	Дезинсекция	По мере необходимости			
30.	Очистка, промывка, дезинфекция, гидроизоляция и видеодиагностика внутренней поверхности асбестоцементного ствола мусоропровода	1 раз в год			

ИТОГО:

Управляющая организация

«_____»

_____ /_____/

м.п.

Собственник

_____ / _____/

[**] Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах, на содержание и текущий ремонт которых предоставляется бюджетная субсидия, проводятся в соответствии с требованием федерального законодательства в области энергосбережения и повышения энергоэффективности и только в случае (1) наличия экономии средств, получаемых организацией, управляющей многоквартирным домом, на содержание и текущий ремонт общего имущества такого дома, и (2) принятия решения о проведении таких мероприятий и утверждения их перечня на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение 3
к Договору управления
Многоквартирным домом

Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу:

_____
(адрес многоквартирного дома)

№№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Отметка о включении в состав работ
1.	**Фундаменты**		
1.1		**-**	
1.2		**-**	
1.3		**-**	
2.	**Стены и перегородки**		
2.1	**В подвалах, технических этажах, чердаках**		
2.1.1		**-**	
2.1.2		**-**	
2.1.3		**-**	
2.2.	**Внешние части Многоквартирного дома, включая межпанельные швы**		
2.2.1	Герметизация межпанельных швов	В течение года	По заявлениям жителей
2.2.2	Окраска цоколя		При подготовке дома весенне-летнему сезону
2.2.3			
2.3	**В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры**		
2.3.1		**-**	
2.3.2		**-**	
2.3.3		**-**	
3.	**Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах**		
3.1.	Ремонт ковшей	в течение года	по заявлениям жителей
3.2		**-**	
3.3		**-**	
4.	**Балконы, козырьки, лоджии и эркеры**		
4.1		**-**	
4.2		**-**	
4.3		**-**	
5.	**Перекрытия**		
5.1		**-**	
5.2		**-**	

5.3		-	
6.	**Полы в помещениях общего пользования**		
6.1		-	
6.2		-	
6.3		-	
7.	**Крыши**		
7.1	Частичный ремонт кровли	-	По заявлениям жителей
7.2		-	
7.3		-	
8.	**Водоотводящие устройства**		
8.1		-	
8.2		-	
8.3		-	
9	**Окна, двери в помещениях общего пользования**		
9.1	Смена разбитых стекол	В течение года	По мере необходимости
9.2.		-	
9.3		-	
10	**Лестницы**		
10.1	косметический ремонт подъездов		
10.2		-	
10.3		-	
11.	**Печи, котлы**		
11.1		-	
11.2		-	
11.3		-	
12.	**Системы холодного водоснабжения**		
12.1		в течении года	по мере необходимости
12.2		-	
12.3		-	
13.	**Системы горячего водоснабжения**		
13.1	Замена манометров и градусников		При подготовке дома к отопительному сезону
13.2		-	
13.3		-	
14.	**Канализация**		
14.1		в течении года	по мере необходимости
14.2		-	
14.3		-	
15.	**Системы газоснабжения**		
15.1		-	
15.2		-	
15.3		-	
16.	**Системы электроснабжения, освещение помещений общего пользования**		
16.1	Замена электрической перегородки	В течение года	По мере необходимости
16.2	Замена перегоревших ламп	В течение года	По мере необходимости
16.3		-	
17.	**Системы теплоснабжения**		
17.1	Гидравлическое испытание системы ц/о		При подготовке дома к отопительному сезону
17.2		-	
17.3		-	

18.	**Системы вентиляции, дымоудаления**		
18.1	Прочистка вентиляционных каналов	В течение года	По заявлениям жителей
18.2		-	
18.3		-	
19.	**Лифты**		
19.1		-	
19.2		-	
19.3		-	
20.	**Антена, сети радио , телефонные , иные коммуникационные сети**		
20.1		-	
20.2		-	
20.3		-	
21.	**Объекты внешнего благоустройства**		
21.1		-	
21.2		-	
21.3		-	
ИТОГО:			

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

Управляющая организация
«_____»
_____ /_____/
м.п.

Собственник
_____ / _____/

Приложение 4
к Договору управления
Многоквартирным домом

Порядок
изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность[14].

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 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа единовременно (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 температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60 °С для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50 °С для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°С 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 °С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 °С**	**а) за каждые 3 °С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - 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)**

[14] Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ.

2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	**отклонение давления не допускается**	**за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, 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 единовременно (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: 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 12 °С, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 °С, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 °С**	**за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1**
6.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже + 18 °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 непредоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной

услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальной услуги.

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

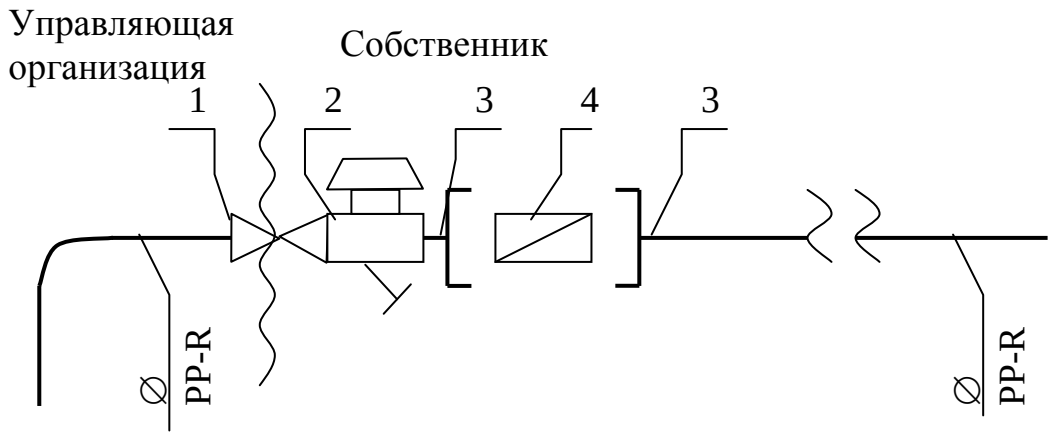
3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Управляющая организация	Собственник
«_____»	
_____ /_____/	_____ / _____/
м.п.	

Приложение 5
к Договору управления
Многоквартирным домом

Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.
Схема



1. Шаровой кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик СГИ Ду

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровой кран).

Управляющая организация
«_____»
_____ /_____/
м.п.

Собственник
_____ / _____/