

Договор управления многоквартирным домом №

г. Москва

«__» _____ 202__ г.

Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Троицк» (далее – Управляющая организация), в лице директора Соколова Павла Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны

и
являющийся собственником(ами) (под термином «Собственник» в настоящем договоре понимается Застройщик многоквартирного дома по адресу: г. Москва, _____ и/или лицо, которое в установленном законодательством порядке заключило с Застройщиком предусмотренный законодательством РФ договор, по которому в соответствии с законодательством перешли права владения, пользования и распоряжения помещением в данном доме на основании подписанного передаточного или иного акта, а после оформления прав собственности на помещения в многоквартирном доме под термином «собственник» понимается лицо, которому помещение принадлежит на праве собственности) помещения № _____.

(нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) № _____, комнат(ы) в коммунальной квартире № _____)
общей площадью _____ кв.м, на _____ этаже _____ этажного многоквартирного дома 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)

именуемые 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 многоквартирного дома по адресу: _____ от «__» _____ 202__ года № _____.

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами 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 Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам (нанимателям, арендаторам).

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, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома не являются предметом настоящего Договора и регулируются действующим законодательством.

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: _____

- б) год постройки _____;
- в) этажность _____;
- г) количество квартир _____;
- д) общая площадь дома с учетом всех помещений _____ кв. м.;
- е) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м.;
- ж) степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- з) год последнего комплексного капитального ремонта _____;
- и) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;

к) правовой акт о признании дома ветхим _____;

л) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме _____;

м) кадастровый номер земельного участка _____.

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.

2.6. Собственник помещений заключением настоящего Договора в соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 27.07.06 года «О персональных данных» № 152-ФЗ дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку (в том числе в автоматизированном режиме, а также с использованием публичной сети передачи данных (сети Интернет) своих персональных данных, указанных в п. 2.7. настоящего Договора, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу неограниченному кругу третьих лиц (включая распространение, предоставление, доступ, в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, подготовки и направления платежных документов), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных. Собственник дает согласие на обработку персональных данных с целью исполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисления платы, печати и доставки платежных документов) планирования, организации и выполнения работ, взыскания задолженности, в том числе в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их законному мотивированному запросу и иных целей.

2.7. Собственник помещений предоставляет согласие на обработку следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес места жительства, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах, номер телефона, адрес электронной почты и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.

2.8. Собственник предоставляет согласие на обработку персональных данных на период выполнения полномочий Управляющей организации по управлению многоквартирным домом и пятилетний период с даты прекращения данных полномочий.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем, 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 № 2 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, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (ненужное зачеркнуть):

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) отведение сточных вод;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);
- е) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления);
- ж) коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (со дня утверждения единого тарифа на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории

соответствующего субъекта Российской Федерации и заключения соглашения между органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами).

- з) холодное водоснабжение на содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- и) горячее водоснабжение на содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- к) отведение сточных вод на содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- л) электроснабжение на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.4. При наличии возможности 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;
- иные услуги.

3.1.5. Информировать Собственника о 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 Собственнику, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором, за исключением случаев предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенными с каждым Собственником помещения в многоквартирном доме, договором о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии со ст. 157.2 Жилищного Кодекса РФ.

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 (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за помещение, коммунальные и другие услуги. В случаях, предусмотренных ст. 157.2 Жилищного Кодекса РФ, плата за предоставленные коммунальные услуги перечисляется собственниками непосредственно ресурсоснабжающей организации, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, за исключением платы за коммунальные услуги на содержание общего имущества многоквартирного дома.

По письменному распоряжению Собственника, изложенному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от третьих лиц, действующих от имени и по поручению Собственника.

По договору социального найма плата принимается от нанимателя такого помещения.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.

3.1.9. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать от Собственника внесения платы по настоящему Договору в случае не поступления платы от нанимателя в порядке п. 3.1.8. настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.11. Заключить с уполномоченными органами договоры для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по экстренному 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 ситуаций.

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика (ненужное зачеркнуть), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей) 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 5 (Пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника (нанимателя) 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 (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение направить Собственнику (нанимателю) извещение 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 приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.16. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных элементов инженерного оборудования и конструктивных элементов.

3.1.17. Соблюдать требования Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ в случае передачи персональных данных собственников помещений (нанимателей и арендаторов) третьим лицам.

3.1.18. Обеспечить Собственнику или уполномоченному им на основании надлежаще оформленной доверенности лицу возможность ознакомления с документацией, информацией и сведениями о многоквартирном доме, о работах по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома.

3.1.19. Информировать Собственника 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, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.20. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах). 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.

3.1.21. 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.

3.1.22. 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 Собственником. Недостаток и дефект считается выявленным после составления, согласованного Сторонами дефектовочного акта.

3.1.23. Информировать Собственника об изменении размера платы по настоящему Договору не позднее 10 рабочих дней до даты выставления платежных документов.

3.1.24. Обеспечить направление Собственнику (нанимателю) для оплаты платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.25. 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.

3.1.26. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение способом, позволяющим однозначно определить факт согласования проведения работ.

3.1.27. По требованию Собственника (нанимателя) производить либо организовать проведение сверки поступившей платы в счет оплаты услуг по настоящему Договору и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством РФ и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.28. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. 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. Предоставление отчета производится путем опубликования информации на [официальном сайте](#) в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3.1.29. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах или в офисе Управляющей организации отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.30. На основании заявки Собственника (нанимателя) направлять установленным порядком своего сотрудника для составления акта о нарушении условий настоящего Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.31. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.32. 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 помещений многоквартирного дома.

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

3.1.34. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая.

За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению поврежденного в результате наступления страхового случая общего имущества.

3.1.35. Передать в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.36. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем) в счет исполнения обязательств по настоящему Договору, составить Акт сверки расчетов.

3.1.37. 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 по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

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

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

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

3.2. 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 третьим лицам.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя) внесения платы по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с 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) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, взыскивать задолженность и пени при несвоевременной и (или) неполной оплате по настоящему Договору.

3.2.5. Готовить, в соответствии с условиями п.п. 4.1-4.2 настоящего Договора, предложения общему собранию собственников помещений многоквартирного дома по установлению перечня и стоимости работ и услуг, предусмотренных Приложением № 2 к настоящему Договору.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (нанимателей) (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, Приложением № 3 к настоящему Договору), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. При наличии возможности оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, а также иного имущества Собственника (нанимателя) по согласованию с ним и за его счёт.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю) в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.2.9. Если по результатам исполнения настоящего Договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении Управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое (нежилое) помещение, коммунальные услуги, с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством РФ. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы.

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 учёта и распределения коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества 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) Соблюдать требования Закона города Москвы от 12.07.2002 № 42 «О соблюдении покоя граждан и тишины в городе Москве»;
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

3.3.3. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней:

- данные о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения в многоквартирном доме с предоставлением соответствующих разрешительных документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства РФ (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- заверенную надлежащим образом копию заключенного договора социального найма жилого помещения (аренды);

- об изменении количества лиц, проживающих в помещении(ях) Собственника, включая временно проживающих лиц, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера платы по настоящему Договору;

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

- об отчуждении помещения(й), с предоставлением документов подтверждающие факт отчуждения.

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

3.3.4. 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.

3.3.5. При наличии введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, присутствовать, с соблюдением требований техники безопасности при выполнении работ и оказании услуг, по настоящему Договору, не вмешиваясь в деятельность Управляющей организации.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору третьих лиц. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее письменное поручение Собственника - доверенность, оформленную в установленном законом порядке.

3.4.3. Требовать изменения размера платы 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 порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.4.7. Поручать нанимателю по договору социального найма жилого помещения внесение платежей по настоящему Договору.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт помещения, размер платы за коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за жилое (нежилое) помещение устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается:

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым уполномоченным государственным (муниципальным) органом (если на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома не принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в Приложении № 2 к настоящему Договору. В случае изменения уполномоченным государственным (муниципальным) органом размера платы за содержание и ремонт управляющая организация применяет новый тариф с даты начала действия соответствующего нормативного акта;

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

В случае изменения уполномоченным государственным (муниципальным органом), ресурсоснабжающими организациями цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация доводит информацию об изменении размера платы за помещение не позднее, чем за 10 (Десять) дней до даты направления для оплаты платежных документов.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества определяется как произведение общей площади принадлежащих ему на праве собственности помещений на установленный размер платы за 1 кв. метр в 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, 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. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги по настоящему договору вносятся ежемесячно до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

Сумма платежей Собственника подлежит корректировке соразмерно изменению площади помещений, на основании письменного заявления Собственника с приложением документов, подтверждающих факт изменения площади.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6) на основании платежных документов, направляемых Управляющей организацией.

4.8. В выставляемом платежном документе указываются сведения и информация в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельной строке платежного документа.

4.10. Собственники (наниматели) вносят плату в соответствии с настоящим Договором по реквизитам, указанным в поступившем платежном документе. Неиспользование Собственником помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях (не оборудованных индивидуальными приборами учета по соответствующим видам коммунальных услуг) граждан, внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение 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 № 2 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.

4.13. 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.

4.14. 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.

4.15. В случае изменения уполномоченным органом в установленном порядке тарифов Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.

4.16. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются при наличии возможности их выполнения 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 Приложением № 3.

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 взыскании с Собственника реального ущерба в виде недоплат за коммунальные услуги в случае отсутствия индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за причиненный ущерб 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 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 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с предварительным уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- 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;

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

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности.

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, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей 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), 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 направляется Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством РФ

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

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

7.4. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, и по получении от Собственника распоряжения о перечислении за его счёт по указанным им реквизитам перечислить излишне полученные средства.

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по адресу (месту нахождения) Управляющей организации.

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 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 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.

8.5. В соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ Собственник дает свое согласие, Управляющей организации на обработку и передачу третьей стороне следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, адрес фактического места жительства, телефон стационарный, телефон мобильный, адрес электронной почты, а также иных персональных данных, согласие на использование которых требуется по законодательству Российской Федерации, в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе, но не исключая, использование персональных данных для информирования и опроса с использованием мобильного номера телефона и адреса электронной почты, осуществления расчетов и начислений за жилищно-коммунальные и иные услуги по настоящему Договору, а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации на совершение действий, предусмотренных Федеральным законом «О персональных данных».

8.6. Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

8.7. Изменения, принятые в порядке, предусмотренном п. 8.6 Договора, оформляются дополнительным соглашением, подписанным Сторонами.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

9.2. Управляющая организация приступает к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом.

9.3. Договор действует в течение 3 (Трех) лет, начиная с даты фактического возникновения отношений Сторон, указанной в п. 9.2 настоящего Договора.

9.4. Срок действия Договора пролонгируется на три года в случае, если за два месяца до окончания действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявила о его расторжении.

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.

10.2. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

№ 1. Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме по адресу на ____ л.

№ 2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на ____ л.

№ 3. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на ____ л.

11. Реквизиты сторон

Управляющая организация:

ГБУ «Жилищник района Троицк»
(л/с 2699242000931231)
ИНН/КПП 7751335162/775101001
ОГРН 1247700685616
ГУ БАНК РОССИИ ПО ЦФО//УФК
по г.Москве г.Москва
БИК 044525988 ОКТМО 45958000000
р/с 03224643450000007300
108840, г. Москва, г.Троицк, ул. Лесная, д.6
e-mail: ptin-zhiltroitsk@mos.ru
Директор _____ /П.В. Соколов/
М.П.

Собственник:

Состав
и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:
г. Москва, _____

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.)
Холл лифтовой	Количество – ____ шт. Площадь пола – _____ кв. м Материал пола – _____	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта – ____ шт. в том числе пола – ____ шт. (площадь пола, требующая ремонта – _____ кв.м.)
Лестницы	Количество лестничных клеток – ____ шт. Материал ограждения – _____ Материал балясин – _____ Площадь лестничных клеток – _____ кв.м	Количество лестниц, требующих ремонта – ____ шт. В том числе: лестничных маршей – ____ шт. ограждений – ____ шт. балясин – ____ шт.
Лифтовые шахты	Количество лифтовых шахт – ____ шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта – ____ шт. Количество иных шахт, требующих ремонта – ____ шт.
Межквартирный холл	Количество – ____ шт. Площадь пола – _____ кв. м Материал пола – _____	Количество межквартирных холлов, требующих ремонта – ____ шт. в том числе пола – ____ шт. (площадь пола, требующая ремонта – _____ кв.м.)
Техническое пространство	Количество – ____ шт. Площадь пола – _____ кв. м	Санитарное состояние – _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности – _____ (указать: соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений)
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	_____	Состояние – _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты).
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – ____ шт. Площадь стен в подъездах – кв. м Материал отделки: стен – _____ _____ 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 – Материал стены и перегородок – Материал отделки стен – Материал отделки потолков –	Площадь стен, нуждающихся в ремонте – кв.м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте – кв.м.
Наружные стены	Материал –	Состояние _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен, требующих утепления – кв.м.
Перекрытия	Количество этажей – ____ техническое подполье Материал –	Площадь перекрытия, требующая ремонта – кв.м. (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления – кв.м.
Крыши	Количество – ____ шт. Вид кровли – Материал кровли – Площадь кровли – кв. м.	Характеристика состояния – _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты): площадь крыши, требующей капитального ремонта – кв.м. площадь крыши, требующей текущего ремонта – кв.м.
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования – ____ шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования и 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 и требующих ремонта – шт. из них деревянных – шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – ____ шт. В том числе: Грузопассажирских – ____ шт Марка лифтов – Грузоподъёмность(л/г) - т. Площадь кабин(л/г) – кв.м.	Количество лифтов, требующих замены – шт. капитального ремонта – шт. текущего ремонта – шт.
Мусоропровод	Количество – ____ шт. Длина ствола – м. Количество загрузочных устройств – шт.	Состояние ствола – _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта – шт.
Системы охраны входов	Встраиваемый радиомодуль – ____ шт Считыватель – ____ шт Радиоприемник – шт	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Система видеонаблюдения	Видеокамера – ____ шт. Видеорегистратор – ____ шт. Монитор – ____ шт.	Состояние – _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – ____ шт. Материал вентиляционных каналов – Протяженность – м.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта – шт.

Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных систем – ____ шт. Материал – Протяженность – ____ м.	Состояние вентиляционных труб – _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные трубы	Количество водосточных воронок – ____ шт. Тип водосточных труб – внутренние (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб – ____ м.	Количество водосточных труб, требующих замены – ____ шт. ремонта – ____ шт.
Светильники	Количество – ____ шт.	Количество светильников, требующих замены – ____ шт. Количество светильников, требующих ремонта – ____ шт.
Системы дымоудаления	Количество – ____ шт. Клапан противопожарный с электроприводом – ____ шт.	Состояние – _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
ВРУ	Количество – ____ шт.	Состояние – _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Шкаф учета	Количество – ____ шт.	Состояние – _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Распределительные щиты	Количество – ____ шт.	Количество распределительных щитков, требующих ремонта – ____ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина – ____ м.	Длина сетей, требующая замены – ____ м.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострунном исчислении:	Диаметр, материал труб и протяженность в однострунном исчислении: ____ м.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: кранов – ____ шт.	Требуется замены или ремонта: кранов – ____ шт.
ИТП	Количество – ____ шт.	Состояние – _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество: Радиатор биметаллический – ____ шт. Регистры из гладких труб – ____ шт.	Требуется замены (материал и количество): ____ шт.
Общедомовые приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер прибора учёта: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____ 5. _____ 6. _____	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. – ____ шт. 2. – ____ шт.

Насосы	Количество – шт. Марка насоса:	Состояние – _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность:	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность:	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество – шт.	Требует замены или ремонта: кранов – шт. клапанов – шт.
Сигнализация	Вид сигнализации: Пожарная (АУТП, СОУЭ, АПС, АТП – комплектные устройства; прибор приемно-контрольный – шт., извещатель – шт.)	Состояние для каждого вида сигнализации: Пожарная (АУТП, СОУЭ, АПС, АТП комплектные устройства; Прибор приемно-контрольный – шт., прибор управления – шт.) – _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Охранно-защитная дератизационная система	Электрический дератизатор в сборе. Блок – шт.	Состояние – _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность:	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: м.

Управляющая организация:

ГБУ «Жилищник района Троицк»
(л/с 2699242000931231)
ИНН/КПП 7751335162/775101001
ОГРН 1247700685616
ГУ БАНК РОССИИ ПО ЦФО//УФК
по г.Москве г.Москва
БИК 044525988 ОКТМО 45958000000
р/с 03224643450000007300
108840, г. Москва, г.Троицк, ул. Лесная, д.6
e-mail: ptin-zhiltroitsk@mos.ru
Директор _____ /П.В. Соколов/
М.П.

Собственник:

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме по адресу:
г. Москва,

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		
1.	<u>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</u>	
1.1.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов.	1 раз в год
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	2 раза в год
2.	<u>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</u>	
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.	1 раз в год
2.2.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.	1 раз в год
2.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	1 раз в год
3.	<u>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</u>	
3.1.	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.	1 раз в год
4.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</u>	
4.1.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.	1 раз в год
5.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</u>	
5.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек.	1 раз в год
5.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	1 раз в год
5.3.	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и	По мере необходимости

	оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	
5.4.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	2 раза в год
5.5.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления
6.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</u>	
6.1.	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	По мере необходимости
7.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</u>	
7.1.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	По мере необходимости
7.2.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	По мере необходимости
7.3.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	По мере необходимости
7.4.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	По мере необходимости
7.5.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
8.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</u>	
8.1.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.</u>	По мере необходимости
9.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</u>	
9.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	1 раз в неделю
9.2.	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
10.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:</u>	
10.1.	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода.	1 раз в месяц
10.2.	При выявлении засоров - незамедлительное их устранение.	По мере необходимости
10.3.	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования.	1 раз в месяц
10.4.	Вынос мусора из мусороприемных камер подъездов	Ежедневно
11.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:</u>	

11.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	2 раз в год
11.2.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	По мере необходимости
11.3.	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	По мере необходимости
11.4.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	1 раз в месяц
11.5.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления
12.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:</u>	
12.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.	По мере необходимости
12.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	Постоянно
12.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.	При подготовке к отопительному сезону
12.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	После отопительного сезона
12.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
13.	<u>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</u>	
13.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	1 раз в месяц
13.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	Ежедневно
13.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	1 раз в год
13.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	По мере необходимости
13.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	По мере необходимости
13.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	По мере необходимости
13.7.	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	По мере необходимости
13.8.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	По мере необходимости

14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	
14.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год
14.2.	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).29	1 раз в год
14.3.	Удаление воздуха из системы отопления.	По мере необходимости
14.4.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
15.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в год
15.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	1 раз в год
15.3.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	1 раз в год
15.4.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	По мере выявления
16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
16.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Ежедневно
16.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).	ТО 1 - 1 раз в месяц, ТО 2 - 2 раза в год
16.3.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	По мере необходимости
16.4.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		
17.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
17.1.	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов.	Влажная 1 раз в неделю, сухая 1 раз в неделю.
17.2.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	2 раз(а) в год
17.3.	Мытье окон.	2 раз(а) в год
17.4.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.	По заявкам
17.5.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года: очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежеевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	1 раз в день С момента закрепления придомовой территории за Управляющей организацией

	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	
17.6	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	1 раз в день С момента закрепления придомовой территории за Управляющей организацией
18.	<u>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты</u>	
18.1.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	По мере необходимости

В соответствии с п. 3 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учетом:

- а) конструктивных элементов многоквартирного дома, в том числе конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома;
- б) наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;
- в) наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;
- г) геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Управляющая организация:

ГБУ «Жилищник района Троицк»
(л/с 2699242000931231)
ИНН/КПП 7751335162/775101001
ОГРН 1247700685616
ГУ БАНК РОССИИ ПО ЦФО//УФК
по г.Москве г.Москва
БИК 044525988 ОКТМО 45958000000
р/с 03224643450000007300
108840, г. Москва, г.Троицк, ул. Лесная, д.6
e-mail: ptin-zhiltroitsk@mos.ru
Директор _____ /П.В. Соколов/
М.П.

Собственник:

Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

Собственники помещений 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 помещений, с разрешения Управляющей организацией, может производить за свой счет замену санитарно-технического и иного оборудования на оборудование повышенного качества.

Собственникам помещений в жилом доме 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 помещений является точка отвода инженерных сетей Помещения от общих домовых стояков.

В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

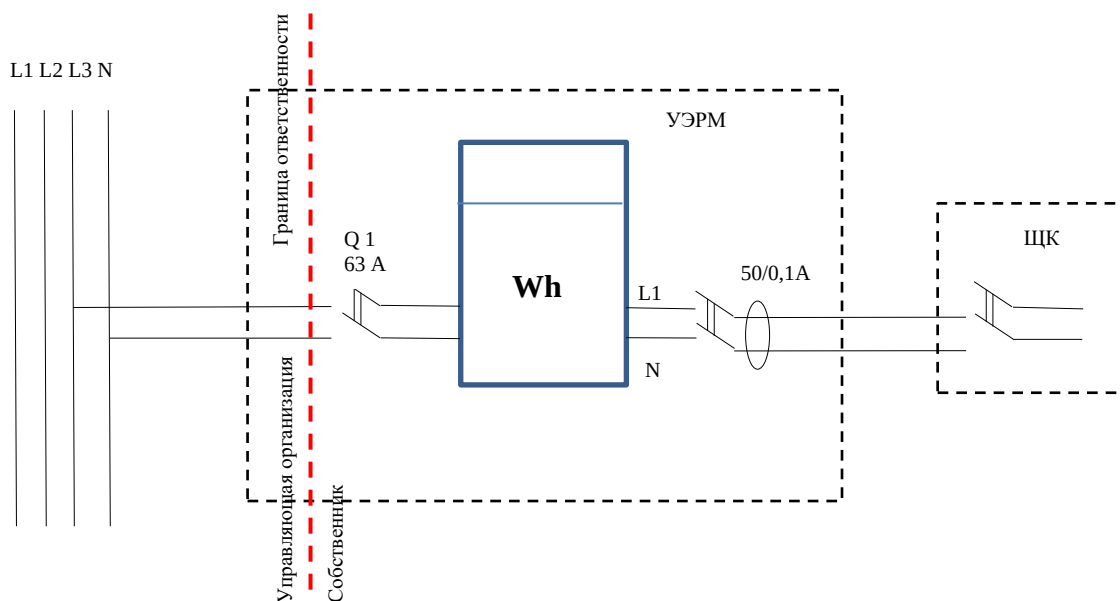
1. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником по электроснабжению помещения являются наконечники питающего кабеля на вводном выключателе в этажном щите УЭРМ.

Граница разграничения выделена на схеме № 1 жирной пунктирной линией.

Вводной выключатель-разъединитель, счетчик электрической энергии и устройство защитного отключения, расположенные в этажном шкафу УЭРМ, отходящие от этажного шкафа электросети и всё электрооборудование внутри помещения, обслуживает Собственник помещений.

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

Схема № 1



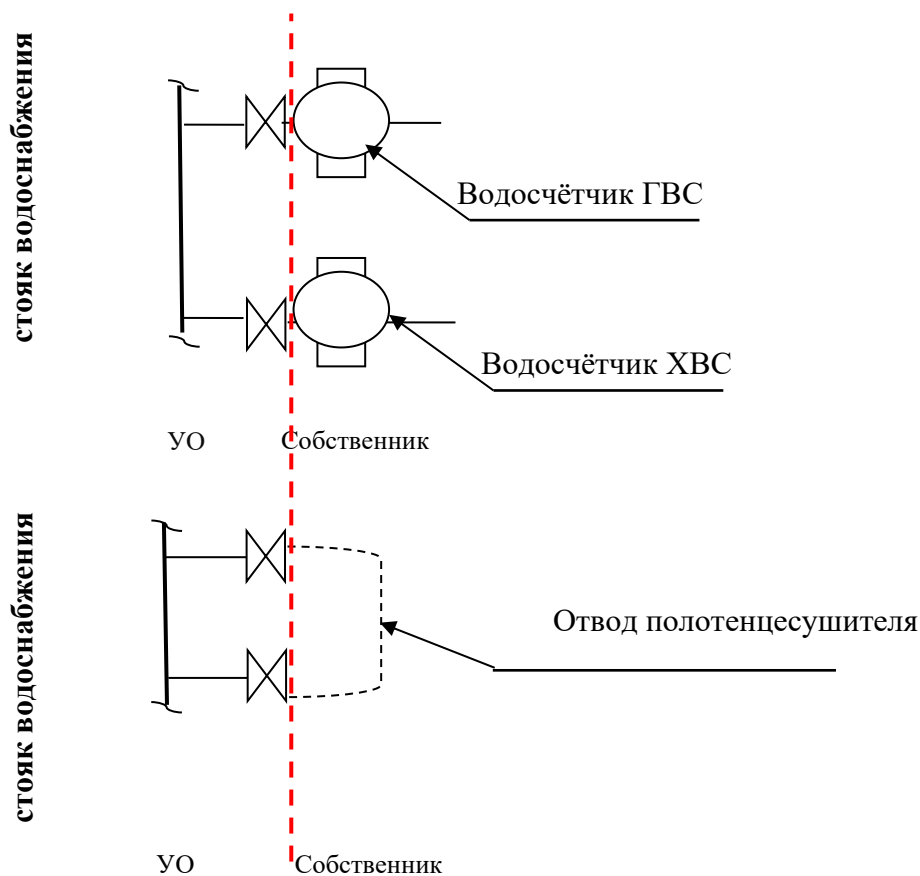
Граница раздела обслуживания по электроснабжению между Управляющей организацией и Собственником помещений

2. Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению между Управляющей организацией и Собственником помещений является первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков холодного и горячего водоснабжения.

Граница разграничения выделена на схеме № 2 жирной пунктирной линией.

Стояк водоснабжения включая первую запорную арматуру обслуживает Управляющая организация. Всю последующую водопроводную разводку с сантехническим оборудованием внутри квартиры обслуживает Собственник помещения.

Схема № 2



Граница раздела обслуживания по холодному и горячему водоснабжению между Управляющей организацией и Собственником помещений

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 помещений 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 Собственник помещений.

Крестовину канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.

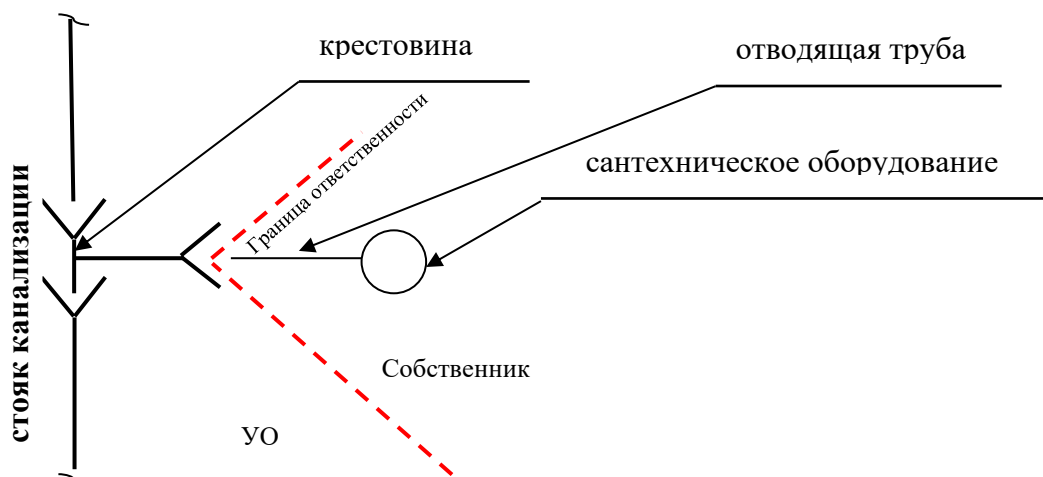


Схема № 3

***Граница раздела обслуживания по канализации
между Управляющей организацией и Собственником помещений***

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

Управляющая организация:

ГБУ «Жилищник района Троицк»
(л/с 2699242000931231)
ИНН/КПП 7751335162/775101001
ОГРН 1247700685616
ГУ БАНК РОССИИ ПО ЦФО//УФК
по г.Москве г.Москва
БИК 044525988 ОКТМО 45958000000
р/с 03224643450000007300
108840, г. Москва, г.Троицк, ул. Лесная, д.6
e-mail: ptin-zhiltroitsk@mos.ru
Директор _____ /П.В. Соколов/
М.П.

Собственник: