

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
№ _____

г.Москва

" ____ " _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Термоинжсервис» (далее – Управляющий), в лице директора Курявского Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____

(фамилия, имя, отчество гражданина,)

являющийся собственником (нежилого помещения), квартир(ы) № _____, общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м (далее – Собственник) на _____ этаже 17-этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Москва, поселение Сосенское, пос.Коммунарка, ул.Лазурная, д. 10 (далее – Многоквартирный дом), на основании _____

(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

№ _____ от « ____ » _____ 20__ 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. Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол _____), хранящегося по адресу: _____

1.2. 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 и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель 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, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

2.2. Управляющий по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г.Москва, поселение Сосенское, пос.Коммунарка, ул.Лазурная, д. № 10**, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с п. 3.1.1. – 3.1.4. 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 Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: **г.Москва, п.Сосенское, пос.Коммунарка, ул.Лазурная д. № 10;**
- б) номер технического паспорта БТИ;
- в) серия, тип постройки – **п44г;**
- г) год постройки - 2012;
- д) этажность – 17;
- е) количество квартир - 192;

- ж) общая площадь жилых и нежилых помещений с учетом лоджий и балконов – 10 254,1 кв. м;
- з) общая площадь жилых и нежилых помещений без учета лоджий и балконов - 9 729,9 кв. м;
- и) степень износа по данным государственного технического учета- __ %;
- к) год последнего комплексного капитального ремонта – не производился;
- л) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу – не признан;
- м) правовой акт о признании дома ветхим – не признан;

2.5. Заключение 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 Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющий обязан:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. 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 3 и 4 к Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющий обязан устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, установленного качества согласно приложению № 5 к Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (ненужное зачеркнуть):

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

3.1.4. За отдельную плату предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственника в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- домофонного устройства, находящегося в квартире;
- других услуг.

Для обеспечения предоставления иных услуг Управляющий заключает отдельные возмездные договоры с поставщиками указанных услуг.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

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

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

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 этом доме.

3.1.8. По заданию Собственника, принимать от Собственников (нанимателей, арендаторов) помещений плату за жилое помещение, плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

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 внесения платы от Собственников помещений в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8 Договора) в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.5, 4.6 Договора.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и

уведомить Собственников (нанимателей, арендаторов) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников (нанимателей, арендаторов) в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.12. 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 сроки, установленные требованиями норматива Москвы ЖНМ-2006/01 «Работы аварийного характера в жилых зданиях».

3.1.13. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации / заказчика – застройщика (*ненужное зачеркнуть*) в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении №2 к Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. Принимать претензии Собственника по вопросам, касающимся Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора о предоставлении коммунальных услуг, Управляющий в течение 10 (десяти) дней обязан рассмотреть претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения претензии. В случае отказа в их удовлетворении, Управляющий обязан указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющий в течение 30 (тридцати) дней обязан рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 30 (тридцати) дней с даты получения вышеуказанных обращений сообщить Собственнику о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа. По запросу Собственника отказ в удовлетворении перерасчета направляется Собственнику в письменном виде.

3.1.15. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

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

3.1.17. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, с учетом требований п.3.1.16. Договора.

3.1.18. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренных Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания) в текущем году. При невыполнении (неоказании) работ (услуг) в текущем году, произвести корректировку начислений платежей Собственников (нанимателей, арендаторов) по итогам года и учесть результаты корректировки в начислениях платежей следующего года.

3.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.15. Договора.

3.1.21. В течение действия указанных в Приложении № 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным с момента составления Собственником (нанимателем, арендатором) и Управляющим соответствующего Акта, подтверждающего их наличие и причины возникновения.

3.1.22. Информировать в письменной форме Собственников помещений об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы), коммунальные услуги не позднее 10-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.23. Обеспечить выдачу Собственникам (нанимателям, арендаторам) помещений платежных документов не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.24. По требованию Собственников (нанимателей, арендаторов) и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать

или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством РФ документы, с учетом требований п.3.1.16 Договора.

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 или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.27. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.28. Предоставлять Собственникам 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, объемов и качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам; о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг); о случаях нарушений условий договора управления в течение отчетного периода; о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией; о произведенных расчетах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам снабжения коммунальными услугами, о случаях нарушениях периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине Управляющего; об изменениях перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленным условиями Договора; о суммах, полученных Управляющим по заключенным от имени собственников помещений в Многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, направленных расходования таких сумм; о результатах сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме; о взысканиях, штрафах и иных санкциях к Управляющему со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает Управляющий.

3.1.29. В течение срока действия Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющего отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

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

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

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

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

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

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

3.1.33. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от Договора плату Собственников со страховой организацией, в случае принятия такого решения Собственником.

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 (п. 3.1.33). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.35. Передать Собственнику 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.

3.1.36. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) помещений в Многоквартирном доме в счет обязательств по Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки Собственнику. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющим и Собственником.

3.1.37. 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).

3.1.38. 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.

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

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

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

3.2. Управляющий вправе:

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

В случае отсутствия предложений от Собственников, самостоятельно определять объемы работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и перераспределять денежные средства в течение года по видам работ, учитывая техническое состояние дома, заявления Собственников (нанимателей, арендаторов) и предписания контролирурующих органов исполнительной власти на устранение выявленных дефектов и недостатков.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющего, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4. Договора.

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

3.2.5. Готовить предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- состава общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление;

- перечня работ и услуг, предусмотренных приложениями №3 и №4 к Договору, порядка изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией;

- порядка определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядка внесения такой платы;

- порядка оформления и формы отчетности за предоставленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

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 с законодательством.

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

3.2.9. При отсутствии предложений со стороны Собственника по порядку оформления отчетности за предоставленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и формам отчетности, самостоятельно определять их в соответствии с требованиями законодательства.

3.2.10. Выполнять в текущем году, по поручению Собственника или предписанию контролирующего органа исполнительной власти, дополнительные работы по ремонту общего имущества сверх предусмотренных настоящим Договором. Учитывать перечень и стоимость дополнительно выполненных в текущем году работ, при планировании перечня работ и определении цены договора на следующий год.

3.2.12. Заключать договоры на использование общего имущества многоквартирного дома для размещения рекламы и оборудования для предоставления собственникам помещений дополнительных услуг на основании решений общего собрания собственников. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления

многоквартирным домом деятельность. Направлять 95 % от платы за использование общего имущества многоквартирного дома на содержание и ремонт общего имущества дома, 5 % на стимулирование работников Управляющего.

3.2.13. Отчитываться перед Собственником о проделанной работе за прошедший год путем размещения отчета на официальном сайте Управляющего в сети Интернет или вывешивания сокращенного варианта отчета на досках объявлений в подъездах многоквартирных домов, а также по требованию Собственника в распечатанном виде.

3.2.14. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Обеспечивать своевременное и полное внесение платы за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения (й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющему контактные телефоны и адреса Собственников 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. Обеспечить соблюдение Собственниками (нанимателями, арендаторами) помещений следующих требований:

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 Управляющим;

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 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 9.00 час. до 20.00 час.);

л) информировать Управляющего о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

м) оплачивать дополнительные объемы мусора, образовавшиеся при проведении ремонтных работ в занимаемом помещении.

3.3.4. Обеспечить предоставление Собственниками (нанимателями, арендаторами) помещений Управляющего в течение трех рабочих дней сведений:

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

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющего за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющего с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- 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).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющего 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 Управляющему о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. Сообщать Управляющему сведения о показаниях квартирных приборов учета **не позднее 27 числа текущего месяца.**

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющим ее обязательств по 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 Договору.

3.4.2. Привлекать за свой счет для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.15 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 Управляющего возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющим своих обязанностей по Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющего ежегодного предоставления отчета о выполнении Договора в соответствии с пунктом 3.1.29, а также предложений по п. 3.1.15. и п. 3.1.38. и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.41. Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.4.7. В случае ненадлежащего исполнения Управляющим обязательств по Договору, Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в суд.

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 (нанимателю, арендатору) жилому/нежилому помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника (нанимателя, арендатора) устанавливается: на общем собрании собственников помещений на срок не менее, чем один год с учетом предложений Управляющего за 1 кв. метр в месяц.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) на очередной календарный год.

4.2. Плата за управление, содержание и ремонт многоквартирного жилого дома определяется в соответствии с (Приложением № 8) договора и составляет 33 (тридцать три рубля) 41 копейка за 1 (один) м² в месяц, в том числе НДС(18%) – 5,10 рублей, в соответствии с Приложением № 3 и Приложением № 4 настоящего договора.

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

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.

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

нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством РФ.

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

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные Договором сроки (п. 4.5) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющим. В случае предоставления платежных документов позднее 5-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В выставленном 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 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, дата создания платежного документа.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.9. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с Договором на расчетный счет 40702810400000000999 в Джей энд Ти Банк (акционерное общество) г. Москва, к/с 30101810845250000588 в отделении 3 Москва, БИК 044525588, ИНН 5026015402, КПП 502601001.

Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление, содержание и текущий ремонт.

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 и № 4 к 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 РФ.

4.12. 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 (нанимателя, арендатора).

4.13. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться к Управляющему в письменной форме или устно и требовать с Управляющего в течение 10 дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

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

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, и Приложением № 5 к Договору.

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

4.17. Изменение платы за содержание и ремонт жилого помещения с применением новой сметы расходов на услуги (работы) принимается решением общего собрания собственников (в случае непроведения собрания изменение вступает в действие автоматически со следующего отчетного периода).

4.18. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющего платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.19. Услуги Управляющего, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по отдельным заключенным договорам.

5. Ответственность сторон

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющего и Собственника (Приложение № 7).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющий обязан уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору) неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. Договора, при просрочке платежа на 90 (девяносто) дней с момента возникновения обязанности по оплате, собственник обязан уплатить Управляющему пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. При выявлении Управляющим факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющий вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба, а также пеней в соответствии с п. 5.3. Договора.

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

6. Контроль за выполнением Управляющим обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющего в части исполнения Договора осуществляется председателем совета многоквартирного дома за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме. Председатель совета многоквартирного подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных ст. 161.1, п. 8 жилищного Кодекса РФ:

- получения от Управляющего не позднее 30 (тридцати) 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 иных обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и\или нереагированию Управляющего на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющим;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющим работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющего 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, арендатора).

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

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющим. 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. Если в течение одного часа в дневное время Управляющего или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющего 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, с указанием перечня невыполненных работ в соответствии с условиями Договора, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), 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 (нанимателя, арендатора).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) 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 (нанимателю, арендатору), а второй – Управляющего.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющего, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения Договора в случае, если:

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

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

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющий должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющим условий Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложениях № 3 и № 4 к 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 не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать, с указанием причины расторжения;

7.1.5. вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 Договора.

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

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющего по основаниям, указанным в Договоре, Управляющий одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должен уведомить органы исполнительной власти и административного округа о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющим и Собственником.

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющим затрат (услуг и работ) во время действия

Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках Договора.

7.6. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по Договору на момент его расторжения Управляющий обязан уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

7.7. Изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие в связи с исполнением условий Договора, 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. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с 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 Управляющий 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 сроком на 1(Один) год и вступает в действие с даты его подписания Сторонами.

9.2. Стороны установили, что управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющего 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 и(или) членов ТСЖ, 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

Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 11 страницах и содержит 8 приложений.

11. Приложения:

11.1. Приложение № 1 - Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу на 5 л.;

11.2. Приложение № 2 - Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов на 2 л.;

11.3. Приложение № 3 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на 3 л.;

11.4. Приложение № 4 - Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 5 л.;

11.5. Приложение № 5 - Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность на 3 л.;

11.6. Приложение № 6 - Сведения о доле Собственника в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам на 1 л.;

11.7. Приложение № 7 - Схема разграничения ответственности Управляющего и Собственника на 2 л.;

11.8. Приложение № 8 - Структура платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, ул. Лазурная д. 10, установленная за 1 кв.м. общей площади жилого помещения в месяц на 2 л.

12. Реквизиты сторон:

Исполнитель:

ООО «Управляющая компания Термоинжсервис»

Юр. адрес: 108814, г. Москва, п. Сосенское, пос.
Коммунарка, ул. Ал. Монаховой, д. 23, пом. 11.
Телефон/факс (499) 670-94-00; (499) 670-94-02
ИНН/КПП 5026015402/ 775101001
р\с 40702810400000000999
Джей энд Ти Банк (акционерное общество) г. Москва
БИК 044525588
к\сч 30101810845250000588 в отделении 3 Москва

Генеральный директор

_____/С.А.Курявский/

Собственник(и) (представитель Собственника):

Паспортные данные (для Собственников - граждан):

Паспорт серия _____ № _____

Выдан: _____

(когда) _____

(Код подразделения) _____

Зарегистрирован: _____

Телефон: _____

_____/_____/_____

Перечень общего имущества многоквартирного дома

Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:
межквартирные лестничные площадки
лестницы
чердак
технический подвал
Крыша
Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
фундамент
несущие стены
плиты перекрытий
балконные и иные плиты
Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:
окна помещений общего пользования
двери помещений общего пользования
перила
парапеты
Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:
система трубопроводов:
водоснабжения, включая:
- стояки
- регулирующая и запорная арматура
Система дымоудаления
Противопожарная сигнализация, противопожарный водопровод
водоотведения, включая:
- стояки
- регулирующая и запорная арматура
Насосы GRUNDFOS
отопления, включая:
- стояки
- обогревающие элементы
- регулирующая и запорная арматура
-система вентиляции Lowara, ДУдымоудаления
система электрических сетей, включая:
вводно-распределительные устройства
этажные щитки и шкафы, системвентвентиляции
осветительные установки помещений общего пользования
силовые установки
электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии
Домофония, система видеонаблюдения
Охранная сигнализация «Болид»
Телефон (внутр. Сеть)
Телевидение (внутрен. Сеть), коллективная антенна
общедомовые приборы учёта:
воды
тепловой энергии
электрической энергии
механическое оборудование, включая:
двери лифтовой шахты, сетка лифтовой шахты. лифтовое оборудование

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания Термоинжсервис»

_____/ Курявский С.А./
М.П.

_____/_____/

**Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
г. Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, ул. Лазурная, д. 10
и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов**

№№ п/п	Наименование документа	Количес тво листов	Примечания	
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)			
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций		
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета		
		4.3. общих (квартирных) приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов всеми
		4.4. индивидуальных приборов учета	-	для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями,
		4.5. механического оборудования		
		4.6. электрического оборудования		
		4.7. санитарно-технического оборудования		
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	-	
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)	-	
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г)	-	Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей	
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка	-		
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы,	-		

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

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

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

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания Термоинжсервис»

_____ / Курявский С.А./

_____ / _____ /

М.П.

**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: г.Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, ул.Лазурная, д. 10**

№№ п/п	Наименование работ	Периодичность	
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей	ежедневно	но не реже предусмотренного нормативами [□] по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раз(а) в месяц	
3.	Мытье лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раз(а) в месяц	
4.	Мытье пола кабины лифта, влажное подметание мест перед загрузочными клапанами	ежедневно	
5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раз(а) в месяц	
6.	Мытье окон	1 раз(а) в год	
7.	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	ежедневно	
8.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год	
9.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раз (а) в год	
10.	Влажная протирка или мытье пола с предварительным подметанием его (в т.ч. мытье пола 4 раза в год) в помещении консьержа	5 раз в неделю	
11.	Влажная протирка подоконников, протирка мебели и инвентаря, находящихся в помещении консьержа	1 раз в неделю	
12.	Опорожнение и мытье урн, Уборка туалетов, чистка санитарно-технических приборов (унитазов, раковин и т.д.) в помещении консьержа	5 раз в неделю	
13.	Влажная протирка и мытье оконных решеток, отопительных приборов в помещении консьержа	4 раза в год	
14.	Влажная протирка и мытье стен, дверей, плафонов, обметание пыли с потолков, мытье окон в помещении консьержа	2 раза в год	
15.	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц	
16.	Удаление мусора из мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников, уборка мусороприемных камер	ежедневно	
17.	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю	
18.	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода,	1 раз в месяц	

[□] Нормативы по эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Правительства Москвы от 4.06.1996 № 465

	дезинфекция мусоросборников	
19.	Устранение засора	По мере необходимости
20.	Подметание земельного участка в летний период	7 раз в неделю
21.	Полив тротуаров	По мере необходимости
22.	Уборка мусора с газона, очистка урн	7 раз в неделю
23.	уборка мусора на контейнерных площадках	7 раз в неделю
24.	Полив газонов	По мере необходимости
25.	Стрижка газона	По мере необходимости
26.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
27.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период.
28.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов.	1 раз в неделю
29.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде.	По мере необходимости. Начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада.
30.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
31.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости
32.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
33.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости
34.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	_____ раз(а) в год
35.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
36.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости
37.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
38.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
39.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежака 1случаев в год. Проверка исправности канализационных вытяжек 1 проверок в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - 1 проверка в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов — 0,3 раз в год.
40.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности
41.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов требующих проведения поверки _____ шт.
42.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
43.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно
44.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно
45.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов
46.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-	На системах водоснабжения, теплоснабжения,

	96-01/2)	газоснабжения в течение <u>30</u> минут; на системах канализации в течение <u>180</u> минут; на системах энергоснабжения в течение <u>180</u> минут после получения заявки диспетчером.
47.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли — <u>1</u> сутки(ок), нарушение водоотвода - <u>5</u> сутки(ок), замена разбитого стекла - <u>1</u> сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - <u>7</u> суток, неисправность электрической проводки оборудования — 3 часов, неисправность лифта - <u>24</u> часов с момента получения заявки.
48.	Дератизация	<u>2</u> раза в год
49.	Дезинсекция	<u>2</u> раза в неделю

Управляющая организация

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания Термоинжсервис»

_____ / Курявский С.А./

М.П.

Собственник

_____ / _____ /

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

г. Москва, поселение Сосенское, пос.Коммунарка, ул.Лазурная, д.10

№№ п/п	Наименование работ	Дата начала и заверше ния работ	Стоимость работ в год (руб.)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)	Отметка о включени и в состав работ
1	Фундаменты				
1.1	Устранение неисправностей вентиляционных продухов		согласно тарифов, утвержденных Правительством Москвы	1 год	включено
1.2	Устранение провалов отмостки		-//-	1 год	включено
1.3	Устранение неисправности входов в подвалы		-//-	1 год	включено
2	Стены и перегородки				
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках		-//-		
2.1.1	Заделка трещин		-//-	1 год	включено
2.2.	Внешние части многоквартирного дома, включая межпанельные швы		-//-		
2.2.1	Герметизация межпанельных швов		-//-	2 года	включено
2.2.2	Замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей		-//-	2 года	включено
2.3	В подъездах и иных помещения общего пользования, мусорные камеры		-//-		
2.3.1	заделка трещин		-//-	1 год	включено
2.3.2	окраска поврежденных участков		-//-	1 год	включено
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах				
3.1.	замена неисправных мусороприемных клапанов		-//-	1 год	включено
3.2	промывка стволов мусоропровода		-//-	1 раз в месяц	включено
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры				
4.1	ремонт неисправных балконов (восстановление)		-//-	1 год	включено
5.	Перекрытия				
5.1	заделка швов и трещин		-//-	1 год	включено
5.2	частичная окраска		-//-	1 год	включено
6	Полы в помещениях общего пользования				
6.1	заделка выбоин в полах лестничных клеток		-//-	1 год	включено
7	Крыши				
7.1	ремонт гидроизоляции кровли			1 год	включено
8	Водоотводящие устройства				
8.1	замена неисправных водоотводящих лотков		-//-	1 год	включено
8.2	замена водосточных труб		-//-	1 год	включено
9	Окна двери в помещениях общего пользования				
9.1	заполнение оконных проемов (остекление)		-//-	1 год	включено
9.2	замена неисправных и отсутствующих ручек		-//-	1 год	включено

9.3	ремонт неисправных оконных переплетов		-//-	1 год	включено
10	Лестницы				
10.1	восстановление гидроизоляции козырька входа в подъезд		-//-	1 год	включено
10.2	ремонт подъездов		-//-	1 год	включено
11	ремонт почтовых ящиков, восстановление крепления		-//-	1 год	включено
12	Системы холодного водоснабжения				
12.1	замена отдельных участков трубопровода		-//-	1 год	включено
12.2	замена неисправной запорной арматуры		-//-	1 год	включено
12.3	восстановление отдельных участков изоляции		-//-	1 год	включено
13	Системы горячего водоснабжения				
13.1	замена отдельных участков трубопровода		-//-	1 год	включено
13.2	замена неисправной запорной арматуры		-//-	1 год	включено
13.3	восстановление отдельных участков изоляции		-//-	1 год	включено
14	Канализация				
14.1	установка недостающих заглушек		-//-	1 год	включено
14.2	замена отдельных узлов, устранение контруклонов		-//-	1 год	включено
14.3	прочистка канализации		-//-	1 год	включено
15	Системы газоснабжения				
15.1	техобслуживание		-//-	по договору	включено
15.2	проверка подвалов на загазованность		-//-	ежедневно	включено
15.3	проведение инструктажа с жителями 1 этажей		-//-	1 год	включено
16	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка				
16.1	замена ламп на энергосберегающие		-//-	1 год	включено
16.2	установка датчиков освещенности		-//-	1 год	включено
16.3	замена электросчетчиков на многотарифные		-//-	1 год	
17	Системы теплоснабжения				
17.1	замена неисправных задвижек		-//-	1 год	включено
17.2	промывка системы отопления		-//-	1 год	включено
17.3	замена отдельных узлов, восстановление изоляции		-//-	1 год	включено
18	Системы вентиляции, дымоудаления				
18.1	устранение неисправностей отдельных узлов		-//-	1 год	включено
18.2	прочистка каналов		-//-	1 год	включено
19	Лифты				
19.1	техобслуживание		-//-	по договору	включено
19.2	ремонт и замена отдельных узлов оборудования		-//-	1 год	включено
20	Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети				
20.1	своевременная передача заявок на неисправность коллективной антенны				

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания Термоинжсервис»

_____/ Курявский С.А./

_____/_____/

М.П.

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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно, а при аварии тупиковой магистрали – 24 часа	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуру 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)
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 отличающимся от

		установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: ¹ а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
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°C, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10°C, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°C	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха: ² а) в жилых помещениях не ниже +18°C (в угловых комнатах +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°C и ниже +20 (+22)°C б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C Допустимое превышение	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

нормативной температуры - не более 4°C		
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, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Примечания:

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

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

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

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания Термоинжсервис»

_____ / Курявский С.А./

_____ / _____ /

М.П.

**Сведения
о доле собственника в многоквартирном доме по правоустанавливающим документам**

№№ п/п	№ квартиры или нежилого помещения по эксplikации и БТИ	Этаж	Общая площадь квартиры или нежилого помещения по эксplikации БТИ (кв.м)	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Доля собственника в помещении по правоустанав- ливающему документу (доля, процент, кв.м.)	Наименование и реквизиты документа, устанавливающего право собственности (дата и номер свидетельства о праве собственности, или дата сделки с недвижимым имуществом до 1998 года на соответствующем документе)
1	2	3	4	5	6	7

Управляющая организация

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания Термоинжсервис»

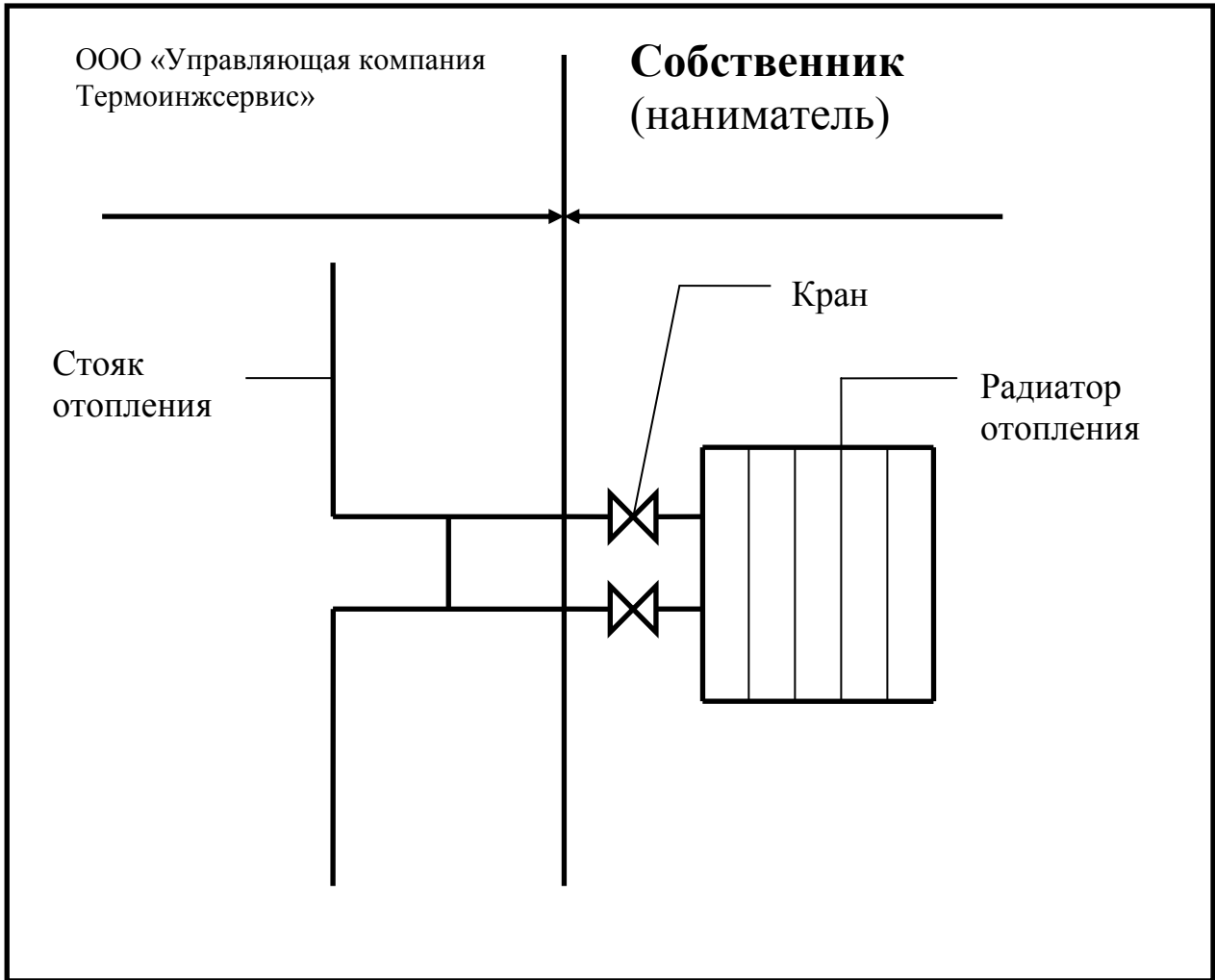
_____ / Курявский С.А. /

М.П.

Собственник

_____ / _____ /

ОТОПЛЕНИЕ



Управляющая организация

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания Термоинжсервис»

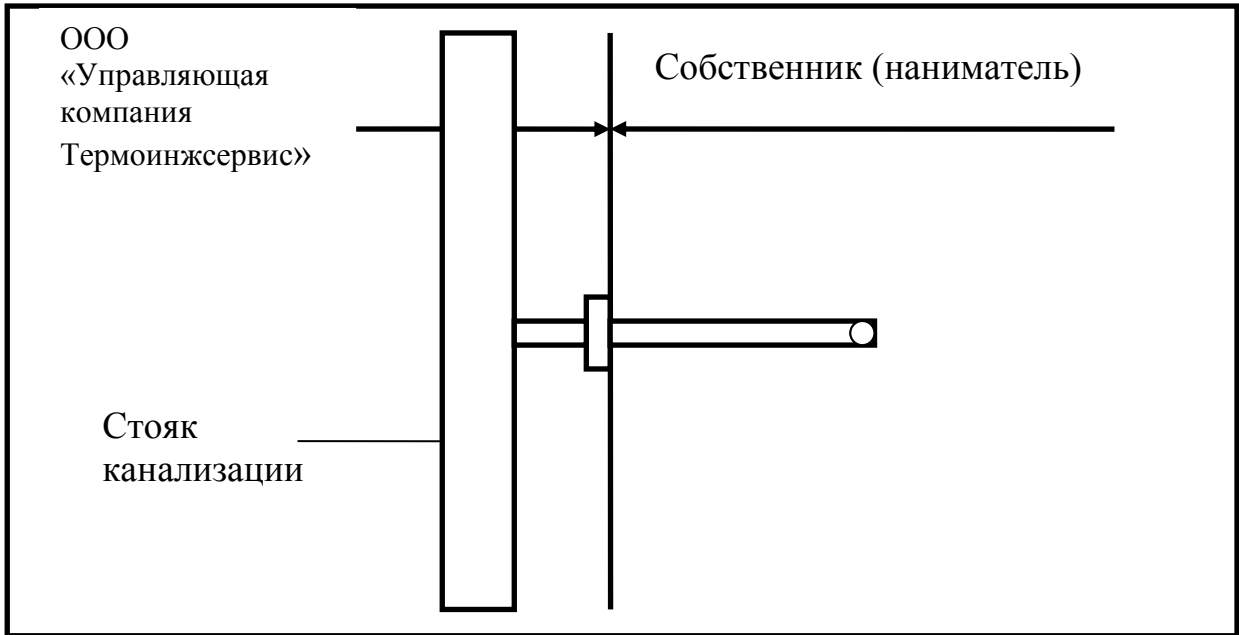
_____ / Курявский С.А. /

М.П.

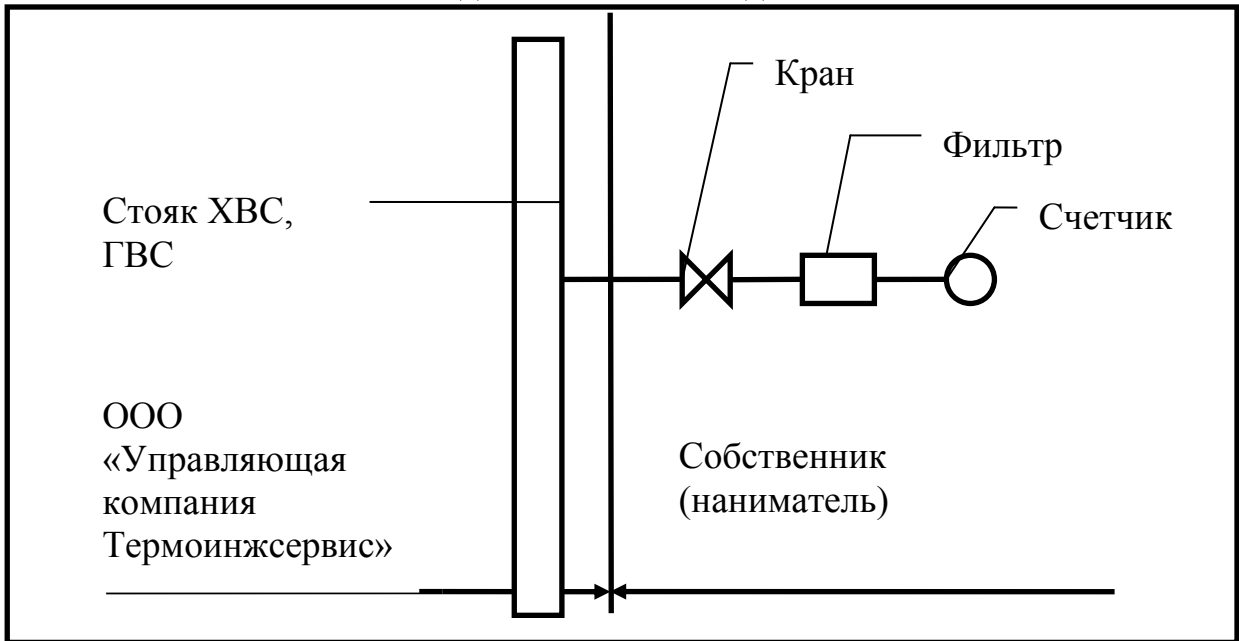
Собственник

_____ / _____ /

КАНАЛИЗАЦИЯ



ХОЛОДНОЕ И ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ



Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания Термоинжсервис»

_____/ Курявский С.А./

_____/_____/_____

М.П.

Структура платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, поселение Сосенское, п. Коммунарка, ул. Лазурная д. 10, установленная за 1 кв.м. общей площади жилого помещения в месяц	
Расходы по Управлению, содержанию и ремонту	в рублях
Производственные расходы	
Внешние производственные расходы	
Вывоз ТБО, обслуживание мусоропровода	3,87
Техническое обслуживание систем отопления	0,78
Техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения	0,83
техническое обслуживание системы электроснабжения	0,73
техническое обслуживание и текущий ремонт вентиляционных систем	0,18
Обслуживание ИТП	0,79
Техническое обслуживание лифтов и СДКЛ	2,89
Ежегодная поверка лифтов	0,41
Страхование лифтов	0,07
Ручная уборка МОП и территории	7,32
Техническое обслуживание внутридомовой сети ОДС	0,03
Техническое обслуживание внутридомовой системы ППА и ДУ	2,58
Техническое обслуживание АСКУЭ	0,16
Обслуживание внутридомовых слаботочных систем (запирающее устройство, тв (антенна), видеонаблюдение)	0,14
Поверка контрольно-измерительных приборов	0,05
Дератизация и дезинсекция	0,06
Внутренние производственные расходы	
Оплата труда производственно персонала	2,65
Расходные материалы для ТО и ремонта	1,00
Инструменты и инвентарь	0,58
Спецодежда и спецоснастка	0,49
подготовка зданий к праздникам	0,10
Обучение и аттестация персонала	0,14
Расходы на оплату труда АУП	2,00
программное обеспечение для расчетов в сфере ЖКХ	0,42
Канцелярские товары	0,28
Хозяйственные товары	0,41
- Расходные материалы для оргтехники	0,09
- Содержание и ремонт офисного оборудования	0,14
- Покупка и обновление ПО	0,13
Услуги связи	0,08
- Ремонт и ТО автотранспорта	0,04
- Горюче-смазочные материалы	0,27
- Запасные части	0,04
- Страхование автотранспорта	0,02

- Мойка	0,01
- Обучение и аттестация АУП	0,09
Литература, подписка	0,05
- Консультационные услуги	0,10
- Нотариальные услуги	0,04
- Услуги банка	0,15
- Госпошлина	0,14
- Штрафы, санкции	0,36
- Судебные издержки	0,23
Рентабельность 8 %	2,47
Итого на 1 кв. м. общей площади жилого помещения на 2015 г.	33,41 с учетом НДС 18%

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания Термоинжсервис»

_____/ Курявский С.А./

_____/_____/

М.П.