

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

"01" декабря 2020г.

Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник Красносельского района» (ГБУ «Жилищник Красносельского района» ОГРН 5137746187541 ИНН 7708803304), в лице И.о. директора Вислова Мурата Петровича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Товарищество собственников жилья «Милютинский-3» (ИНН 7708679664), созданное в многоквартирном доме по адресу: Милютинский пер., д. 3 (далее – Многоквартирный дом), именуемое в дальнейшем «ТСЖ», действующее по поручению, от имени, за счет и в интересах членов ТСЖ, в лице председателя правления Щипиной-Дарминовой Ирины Владимировны, действующей на основании Устава, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения правления ТСЖ многоквартирного дома по адресу: **101000, г. Москва, Милютинский переулок дом 3**, указанного в протоколе от 01.12.2020 г. № б/н.

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственнику, а также членам семьи собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

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 управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: **101000, г. Москва, Милютинский переулок дом 3**, предоставлять коммунальные и иные услуги собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.4. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность за исключением обстоятельств связанных с локализацией аварийных ситуаций. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Технические характеристики Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: **Милютинский переулок дом 3**.
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ: № 96/9 Квартал № 96;
- в) серия, тип постройки: Индивидуальный;
- г) год постройки – 1898 год;
- д) этажность - 8;
- е) количество квартир - 49;
- ж) общая площадь по зданию – 9015,0 кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних – 6276,9 кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений – 2738,10 кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета - 10 % на 2005 год;

- л) год последнего комплексного капитального ремонта – ___;
- м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - нет;
- н) правовой акт о признании дома ветхим – нет;
- о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества – в пределах границ дома;

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода прав собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также распоряжения общим имуществом собственников помещений к управляющей организации, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору, в том числе, по содержанию и ремонту лифтового оборудования. 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 (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно приложению № 5 к настоящему Договору, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:¹

- а) холодное водоснабжение;
- в) горячее водоснабжение;
- г) водоотведение (канализация);
- д) электроснабжение (до квартирного счетчика);
- е) отопление (теплоснабжение).
- ж) уборка дворовой территории и подъездов, лесничных маршей, входов/выходов из гаража, въездного/выездного пандуса.

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

- интернета, радиовещания, телевидения;
- системы безопасности, видеонаблюдения, охраны;
- работы домофона (кодового замка дверей подъездов и калитки ворот), дистанционного открытия ворот;
- абонетского номера телефона;
- иных.

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, в интересах собственников помещений заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг собственникам (нанимателям, арендаторам), в объемах, предусмотренных настоящим Договором и с законодательно установленным качеством.

От своего имени, в интересах собственников помещений заключать энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями, с учетом положений действующего законодательства об

¹ Перечень коммунальных услуг установлен в части 4 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

От своего имени, в интересах собственников помещений заключать договоры на предоставление дополнительных услуг, указанных в п. 3.1.4, с подрядными организациями.

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. Принимать от собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно Единому платежному документу, предоставленному на основании договора об организации расчетов населения за жилищно-коммунальные и связанные с ними услуги с ЕИРЦ г. Москвы.

По распоряжению собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов (п. 2.2.) помещений собственника.

По договору социального найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя данного помещения.

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

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

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

3.1.11. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от заказчика – застройщика в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении №2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. Организовать и вести прием собственников (нанимателей, арендаторов), 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 (согласно ПП РФ от 23.05.2006 г. № 307 и ПП РФ от 13.08.2006 г. № 491) обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа 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 не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить собственнику (нанимателю, арендатору) 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 (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.13. Представлять собственникам помещений, сведения и предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и

конструктивных элементов, о возможных сроках ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта дома 6/1 стр. 2, проект договора на проведение капитального ремонта для согласования и утверждения этих сведений Общим собранием собственников помещений.

3.1.14. Не распространять, не передавать третьим лицам, в т.ч. организациям, конфиденциальную информацию, принадлежащую собственнику помещений (нанимателю, арендатору) без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим Законодательством.

3.1.15. Предоставлять или организовать предоставление собственнику по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества собственников помещений.

3.1.16. Заблаговременно информировать собственника (нанимателя, арендатора) помещений, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором в соответствии с действующими положениями, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.17. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или 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.

3.1.18. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.17. настоящего Договора.

3.1.19. 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, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.20. Информировать в письменной форме собственника помещений об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в доме 6/1 стр.2 (в случае изменения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы) и коммунальные услуги не позднее 10-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов за коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.21. Обеспечить выдачу собственнику (нанимателю, арендатору) помещений платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию собственника (нанимателя, арендатора) помещений выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию собственника 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 документы.

3.1.23. По заявке собственника (нанимателя, арендатора) помещений принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения плановых работ (связанных с ремонтом общедомового имущества, профилактическими и иными работами) внутри помещения собственника, согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение и направить ему уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию собственника (нанимателя, арендатора) 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 настоящим Договором, а также с учетом

правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.26. Предоставлять собственнику помещений письменные отчеты о выполнении условий Договора управления 2 раза в течение года (за 1-е полугодие и годовой отчет). В отчете указывается перечень, объем и стоимость выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также информацию о поступивших заявлениях и жалобах собственников (нанимателей, арендаторов) и принятых мерах по их устранению.

3.1.27. В течение срока действия настоящего Договора по требованию собственника размещать отчеты о выполнении условий Договора управления на своем сайте и на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома.

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

3.1.29. Представлять интересы собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору перед третьими лицами.

3.1.30. 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 предоставлении Управляющей организации функций уполномоченного представителя (агента) собственников по вопросам передачи во временное пользование общедомового имущества либо его части третьим лицам – подготавливать, оформлять и заключать с третьими лицами от имени Управляющей организации в интересах собственников помещений договоры на условиях, установленных решением общего собрания собственников помещений.

Финансовые средства, поступающие на счет Управляющей организации в результате передачи в пользование общедомового имущества либо его части, являются средствами собственников помещений. Они включают в себя вознаграждение Управляющей организации, установленные решением Общего собрания, и сумму средств, направляемую либо на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определяемые решением общего собрания собственников помещений.

3.1.31. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы в сроки, установленные законодательством РФ, Управляющей организации, вновь выбранной решением Общего собрания собственников помещений.

3.1.32. Произвести или организовать проведение выверки расчетов, произведенных собственником (нанимателем, арендатором) помещений в Многоквартирном доме, в счет обязательств по настоящему Договору; с составлением Акта выверки произведенных оплат.

3.1.33. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

В качестве способа обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации выступает страхование гражданской ответственности за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме Управляющей организацией.

Копия Договора страхования гражданской ответственности передается собственнику по письменному запросу.

3.1.34. 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).

3.1.35. 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.

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

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

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

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

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

3.1.41. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, ГКУ ИС АО, и т.п.) для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. В соответствии с действующим законодательством РФ определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

3.2.2. В случае необходимости производить замену подрядной организации, предоставляющей услуги, указанные в п.п. 3.1.3. и 3.1.4, либо способа и порядка предоставления услуги по согласованию с уполномоченными лицами собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.3. В случае, если дополнительные услуги покрываются за счет средств содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД, улучшают качество обслуживания, безопасность и комфортность проживания, управляющая организация по согласованию с уполномоченными лицами собственников помещений многоквартирного дома вправе самостоятельно заключить договоры на предоставление таких услуг.

3.2.4. Требовать от собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.5. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными собственниками (нанимателями, арендаторами), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

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

3.2.7. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1.- 4.2. Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме согласно перечню работ и услуг, предусмотренных приложениями №3 и №4 к настоящему Договору.

3.2.8. Заключать договор с ЕИРЦ города Москвы об организации начислений и сбора платежей на собственников помещений, уведомив его о реквизитах данной организации.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося в местах общего пользования, в помещениях собственников в соответствии с регламентом.

3.2.10. 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.

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

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с действующим законодательством.

одновременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (-ями).

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины общей мощностью более 4 кВт;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в рабочие дни (понедельник – пятница) с 9.00 час. до 19.00 час.;
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

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

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации 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 Управляющей организации 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 Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

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

3.4. Собственник в праве:

3.4.1. Осуществлять контроль, в том числе через органы управления Товарищества собственников жилья (Правление ТСЖ) по выполнению Управляющей организацией взятых обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества 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 4.13 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 ежегодно предоставлять письменный отчет о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.26, а также, предложений по п. 3.1.13 и п. 3.1.35 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.38. настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации предоставления копий договоров, заключенных с субподрядчиками на выполнение работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию многоквартирного дома.

3.4.8. Требовать от Управляющей организации предоставление копий договоров, заключенных с третьими лицами, арендующими общедомовое имущество.

3.4.9. Собственник (наниматель, арендатор) помещений вправе в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий данного Договора письменно обратиться в Управляющую организацию и требовать от нее предоставления ему извещения о регистрационном номере обращения в срок, не позднее 2 рабочих дней с даты обращения.

3.4.10. Поручить Управляющей организации представлять свои интересы в органах исполнительной власти, судебных, правоохранительных, надзорных и иных структурах.

4. Порядок взаиморасчетов за управление, содержание и ремонт общего домового имущества, оплаты жилищно- коммунальных услуг.

4.1. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего домового имущества устанавливается собственнику (согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ) в соответствии с долей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру принадлежащего Собственнику жилому/нежилому помещению

Размер платы для собственника устанавливается:

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Правительством Москвы на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято иное решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. Стоимость услуг по Договору определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой как произведение установленной Правительством Москвы соответствующей ставки планово-нормативного расхода для расчета бюджетных субсидий на очередной год на 12 месяцев и

площади жилых и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом) в Многоквартирном доме, приведенных в Приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору.

стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме за предыдущий год (по приборам учета при их наличии или нормативам потребления) и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

4.3. Ежемесячная плата собственника за содержание и текущий 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 в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.

4.4. Размер платы собственника за коммунальные услуги рассчитывается с учетом вычета коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, и при оснащении 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 приборов учета рассчитывается 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, которая соразмерна доле занимаемого собственником помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

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, предоставляемых ЕИРЦ г. Москвы при наличии договора с Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В предоставляемом собственнику (арендатору) платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг², дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пени 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.

4.11. Неиспользование помещений собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

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

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

4.13. В случае, если услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанные в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору, выполнены с ненадлежащим качеством и (или) позднее указанного срока, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ, 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 (нанимателя, арендатора).

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

4.15. 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.

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

4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа Государственной власти города Москвы.

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

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

5. Ответственность сторон

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) позднее установленного срока, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) позднее установленного срока, Управляющая организация обязана уплатить собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) 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.

4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, в том числе, и при выявлении фактов, указанных в п. 5.5. настоящего Договора, собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной грехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 307 от 23.05.2006г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»).

5.5. 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.

5.6. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном Законодательством (в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. N 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения 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»).

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

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником, Правлением Товарищества собственников жилья в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации письменной информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ не позднее 10 рабочих дней с даты письменного обращения;
- 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 положениями п.п. 6.2 и 6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещений для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Объединенная административная техническая инспекция, Московская жилищная инспекция, Госпотребнадзор, Роспотребнадзор) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

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) помещений.

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

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

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включать 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 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, адрес объекта, № квартиры (помещения), дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирования 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). Акт составляется комиссией не менее, чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается собственнику (нанимателю, арендатору), второй – Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

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

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

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

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений или Правлением Товарищества собственников жилья, в рамках своих полномочий, решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 3 и № 4 к настоящему Договору (более 3-х случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п.6.2. Договора), путем принятия решения на Общем собрании собственников.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

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

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

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

3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением собственника, нанимателя (арендатора), должна уведомить об этом органы исполнительной власти, уполномоченные государственные структуры в сфере ЖКХ.
4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств.
5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственника нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.
6. В случае переплаты собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.
- 7.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров при необходимости с привлечением уполномоченных органов исполнительной власти. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

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

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

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

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

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 3 года и вступает в действие с с «01» декабря 2020.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

10. Заключительные положения

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 неотъемлемой частью. Договор составлен на 15 страницах, приложение к договору изложено в количестве 5 приложений.

Приложения:

- №1 Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома;
- №2 Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;
- №3 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- №4 Перечень работ по текущему ремонту общего имущества;
- №5 Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.


Реквизиты сторон

ТСЖ «Милютинский-3»

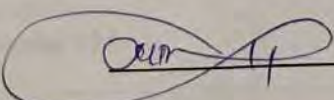
Адрес: 10100, г. Москва,
Милютинский переулок дом 3.
ИНН/КПП 7708679664/770801001
Р.счет 40703810338000012041
Юридический адрес: 101000 РФ Москва
переулок Милютинский дом 3
Фактический адрес: 101000 РФ Москва
переулок Милютинский дом 3
Банк получателя Московский банк ПАО
Сбербанк
Кор.счет 30101810400000000225
БИК 044525225
ОГРН 5087746146428
Электронная почта: tsj.mcenter@gmail.com
Телефон: +74999406846

Управляющая организация:

ГБУ «Жилищник Красносельского района»
107140, г. Москва, ул. Н. Красносельская, д.
5, стр. 7
ИНН 7708803304
КПП 770801001
ОГРН 5137746187541
БИК 044525000
р/с 40601810245253000002
л/с 2696142000451865
Департамент финансов города Москвы
(ГБУ «Жилищник Красносельского района»)
ГУ Банка России по ЦФО
ГБУ «Жилищник Красносельского района»:


/ И. В. Щипина-
Дарминова




/ М. П. Вислов



СОСТАВ И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:

Милютинский пер., д. 3
(адрес Многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – шт. Площадь пола – _ кв.м Материал пола – плитка	Количество помещений требующих текущего ремонта - шт. в том числе: пола - шт. (площадь пола, требующая ремонта – кв.м).
Межквартирные лестничные площадки	Количество – шт. Площадь пола – кв.м Материал пола – плитка	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - шт. в том числе пола - шт. (площадь пола, требующая ремонта – кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – 3 шт. Материал лестничных маршей - ж/бетон Материал ограждения – кованый металл Материал балясин - кованый металл Площадь – 730,8 кв.м	Количество лестниц, требующих ремонта - 0 шт. В том числе: лестничных маршей - 0 шт. ограждений – 0 шт. балясин – 0 шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт – 3 шт. - иные шахты - 0 шт.	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - 0 шт. Количество иных шахт требующих ремонта - 0 шт.
Коридоры	Количество – 3 шт. Площадь пол_ 135 кв.м Материал пола – мраморная плитка	Количество коридоров, требующих ремонта - 0 шт. в том числе пола - шт. 0
Технические этажи	Количество – 0 шт. Площадь пола – 0 кв.м Материал пола - 0	Санитарное состояние – (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – 1 шт. Площадь пола – 246,3 кв.м	Санитарное состояние - удовлетворительное Требования пожарной безопасности - соблюдаются

Гаражи	Количество – 1 шт. Площадь пола – 1269,3 кв.м Материал ж/б Отделка штукатурка	Санитарное состояние - удовлетворительное Требования пожарной безопасности – соблюдаются требующих ремонта - 1 шт.
Технические подвалы	Количество – 2 шт. Площадь пола – 493,7 кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. <u>ХВС</u> _____ ; 2. <u>ГВС</u> _____ ; 3. <u>Ц/О</u> _____ ; 4. <u>КАНАЛИЗАЦИЯ</u> _____ . Перечень установленного инженерного оборудования: 1. <u>узел учета ГВС</u> _____ ; 2. <u>узел учета ХВС</u> _____ ; 3. <u>узел учета Ц/О</u> _____ ; 4. <u>элеваторный узел</u> _____ .	Санитарное состояние - удовлетворительное Требования пожарной безопасности - соблюдаются Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. нет; 2. нет; 3. нет; 4. нет. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. нет; 2. нет; 3. нет; 4. нет.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – ж/б Количество продухов – 8 шт.	Состояние <u>удовлетворительное</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество продухов требующих ремонта – 1 шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов 3 шт. Площадь стен в подъездах кв. м Материал отделки стен штукатурка , гранитная и керамическая плитка, Площадь потолков кв. м Материал отделки потолков <u>гипсокартон.</u> —	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - 0 шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте - 0 кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - 0 кв.м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен кв. м Материал стены и перегородок, Материал отделки стен Площадь потолков кв. м	Площадь стен нуждающихся в ремонте - 0 кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - 0 кв.м

	Материал отделки потолков гипсокартон.	
Наружные стены и перегородки	Материал - _кирпич, Площадь –тыс. кв. м Длина межпанельных швов - 0 м.	Состояние - <u>удовлетворительное</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен требующих утепления - 0 кв.м Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - 0 м.п
Перекрытия	Количество этажей – 6-8 Материал - _ж/бетон. Площадь – 9015 тыс. кв. м.	Площадь перекрытия, требующая ремонта - 0 кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления – 0 кв.м
Крыши	Количество – <u>2</u> шт. Вид кровли – плоская, двускатная, иное. Материал кровли – рулон, сталь оцинкованная Площадь кровли – 1853 кв.м Протяженность свесов - 63 м Площадь свесов – 31.5 кв. м Протяженность ограждений – 63 м	Характеристика состояния – удовлетворительное площадь крыши требующей капитального ремонта – 0 кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - 0 кв.м
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования – 3 шт. из них: деревянных – 3 шт. металлических - 0	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - 0 шт. из них деревянных - 0 шт. металлических 0 шт.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования – 26 шт. из них деревянных – 26 шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта 0 шт. из них деревянных 0 шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 3 шт. В том числе: грузовых -0 шт. Марки лифтов - sodimas Грузоподъемность 0,63 т	Количество лифтов требующих: замены - 0_ шт. капитального ремонта - 0 шт. текущего ремонта - 0 шт.

	Площадь кабин – 1,54 кв.м	
Мусоропровод	Количество – 0 шт. Длина ствола – 0 м Количество загрузочных устройств – 0 шт.	
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 9 шт. Материал вентиляционных каналов - кирпич Протяженность вентиляционных каналов – 30,4 м Количество вентиляционных коробов – 0 шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - 0 шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - 0 шт. Материал - _____; Количество дымовых труб - _____ шт. Материал - _____	
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – шт. Количество водосточных труб – 12 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - наружные, внутренние Протяженность водосточных труб – 364,8 м Протяженность водосточных желобов – м	Количество водосточных желобов требующих: замены - 0 шт. ремонта - 0 шт. Количество водосточных труб требующих: замены - 0 шт. ремонта - 0 шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество – 0 шт.	Состояние удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество - 52 шт.	Количество светильников, требующих замены - 0 шт. Количество светильников требующих ремонта - 0 шт.
Системы дымоудаления	Количество - 1 шт.	Состояние удовлетворительное
Магистраль с распределительным щитком	Количество - 4 шт. Длина магистрали 70 м	Длина магистрали, требующая замены – м Количество распределительных щитков требующих ремонта - . (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина – _____ м.	Длина сетей, требующая замены - м
Котлы отопительные	Количество - 2 шт.	Состояние удовлетворительное

Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубнои исчислении: 1. 20 мм. <u>металл</u> 2190 м. 2. 80 мм. <u>металл</u> 270 м. 3.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 0. ____ мм. _____ м. 2. ____ мм. _____ м. Протяженность труб требующих ремонта - ____ м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек – 8 шт. вентилей - ____ шт. Кранов – 220 шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - ____0____ шт. вентилей - ____0____ шт. Кранов - ____0____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - ЦТП_1 шт.	Состояние удовлетворительное
Элеваторные узлы	Количество - ____ шт.	Состояние (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество – 630 шт. металл	Требует замены (материал и количество): 1. ____0____ шт. 2. ____0____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество – 1. 0 шт. 2. ____ ____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. ____ шт. 2. ____ шт.
Системы очистки воды	Количество - ____0____ шт. Марка _____	Состояние - ____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество - ____0____ шт. Марка насоса: 1. _____; 2. _____.	Состояние - ____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 25 мм. Металл, 650 м. 2. 80 мм. Металл, 140 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. ____ мм. _____, ____ м. 2. ____ мм. _____, ____ м. 3. ____ мм. _____,

		___ м. Протяженность труб, требующих окраски - ___ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 25 мм. Металл, 650 м. 2. 80 мм. металл, 140 м. 3. 50 мм. Металл, 140 м	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. ___ мм. _____, ___ м. 2. ___ мм. _____, ___ м. 3. ___ мм. _____, ___ м. Протяженность труб, требующих окраски - ___ м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек – 9 шт.; вентилей – шт. Кранов – 40 шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - шт.; вентилей - шт. кранов - шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. КМ-5-6И, 100583	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. 07.08.2024 г;
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. 0_;	Состояние для каждого вида сигнализации _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 110 мм. ___ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: .	Состояние __ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек – шт.; вентилей - шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - ___ шт.; вентилей - ___ шт.

	Кранов - шт.	кранов - _____шт.
Калориферы	Количество – 0 шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – 1 шт.	Состояние удовлетворительное
Иное оборудование	Указать наименование Ворота металлические, распашные с дистанционным управлением	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома¹		
Общая площадь	земельного участка – 0 кв.м.: в том числе площадь застройки – _ га. асфальт – _ га; грунт - _ га; газон – _ га.	Указать состояние _ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья – _ шт. кустарники - _ шт.	Указать состояние _ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _ (есть/нет), если есть, Перечислить _ Ограждения _ м. Скамейки - _ шт. Столы - _ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки - _ шт. Приемные колодцы - _ шт. Ливневая канализация: Тип - _ Материал - _ Протяженность - _ м.	Указать состояние _ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

¹ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

Иные строения	1. _____ - _____ ;	Указать состояние - (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
---------------	--------------------	---

И.о. директора
ГБУ «Жилищник Красносельского района»



/М.П. Вислов

Председатель правления
ТСЖ «Милотинский-3»



И.В. Щипина-Дарминова

ТСЖ «Милютинский-3»

000, Россия, Москва, Милютинский пер.3, тел.: +7 (925) 765-32-91, tsj.milyutinsky-3@mail.ru

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

При смене организации, управляющей многоквартирным домом по адресу Москва, Милютинский переулок, дом 3 Красносельского, ЦАО

Москва

01 декабря 2020 года

ТСЖ «Милютинский-3» в лице Председателя правления Щипиной-Дарминовой Ирины Владимировны, действующей на основании Устава, передает, а ГБУ «Жилищник» Красносельского района города Москвы в лице Вислова Мурата Петровича, действующего на основании Устава, принимает следующие документы, связанные с управлением многоквартирным домом по адресу: г. Москва, Милютинский переулок, дом 3.:

№ п/п	Наименование документа	Кол-во	примечания
1.	Технический паспорт	1	Копия
2.	Экспликация к поэтажному плану от 25.02.2020	1	Копия
3.	Выписка из технического паспорта БТИ	1	Оригинал
4.	Справка БТИ о состоянии МКД	1	Оригинал
5.	Паспорт о готовности дома и придомовой территории к осенне-зимней эксплуатации 2020-2021	1	Оригинал
6.	Акт № б/н Проверки готовности к отопительному периоду 2020-2021г.г. от 02.07.2020 г.	1	Оригинал
7.	Акт № 400-02/01-20-УУТЭ проверки узла учёта тепловой энергии и теплоносителя ТПУ № 01-09-0121/156	1	Оригинал
8.	Протокол № 659 от 07.08.2020 г. периодической проверки элементов измерительных каналов теплосчетчика КМ-5-6И	1	Оригинал
9.	Свидетельство о поверке средства измерений № ТС/08/2020/32 от 24.08.2020 г.	1	Оригинал
10.	Свидетельство о поверке средства измерений № ТС/08/2020/33 от 24.08.2020 г.	1	Оригинал
11.	Паспорт на теплосчетчик КМ-5 модификации КМ-5-6И зав. Номер 100587	1	Оригинал
12.	Проект системы учета тепловой энергии и расхода горячей воды в жилом доме	1	Копия
13.	Паспорт на трёхфазный счетчик «Меркурий-230 ART-01 CN» заводской номер 40133567	1	Оригинал
14.	Паспорт на трёхфазный счетчик «Меркурий-230 ART-01 CN» заводской номер 40670685	1	Оригинал
15.	Паспорт на трёхфазный счетчик	1	Оригинал

ТСЖ «Милютинский-3»

000, Россия, Москва, Милютинский пер.3, тел.: +7 (925) 765-32-91, tsj.milyutinsky-3@mail.ru

	«Меркурий-230 ART-01 CN» заводской номер 40132942		
6.	Паспорт на трёхфазный счетчик «Меркурий-230 ART-01 CN» заводской номер 40133036	1	Оригинал
17.	Паспорт на турбинный счётчик ПС-4213-001-77986247-2005-03 Счётчик СТВХ-50 ДГ зав.номер 349501796	1	Оригинал
18.	Технический отчёт № 14356 от 07.07.2020г. о проведении испытаний электроустановки МКД	1	Оригинал
19.	Разрешение на присоединение мощностей к сети ОАО «Московская городская электросетевая компания» № 418-17-1 р/9-20	1	Копия
20.	Разрешение на присоединение мощностей к сети ОАО «Московская городская электросетевая компания» № 418-17-1 р/9-22	1	Копия
21.	Разрешение на присоединение мощностей к сети ОАО «Московская городская электросетевая компания» № 418-17-1 р/9-23	1	Копия
22.	Разрешение на присоединение мощностей к сети ОАО «Московская городская электросетевая компания» № 418-17-1 р/9-24	1	Копия
23.	Разрешение на присоединение мощностей к сети ОАО «Московская городская электросетевая компания» № 418-17-1 р/9-25	1	Копия
24.	Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности объектов централизованных систем водоснабжения	1	Копия, заверенная ООО «УК КС»
25.	Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности объектов централизованных систем водоотведения	1	Копия, заверенная ООО «УК КС»
26.	Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности тепловых сетей	1	Копия, заверенная ООО «УК КС»
27.	Проектно-техническая документация на системы отопления и вентиляции МКД от 05.01.2003г.	50	Копия
28.	Проектно-техническая документация (166-124/02-01) на системы внутреннего	2	Копия

ТСЖ «Милютинский-3»

000, Россия, Москва, Милютинский пер.3, тел.: +7 (925) 765-32-91, tsj.milyutinsky-3@mail.ru

	водопровода и канализации МКД от 05.01.2003г.		
29.	Реестр собственников МКД	1	Копия, заверенная ООО «УК КС»
30.	Паспорт лифта (идентификационный номер 161683 от 22.03.2007г.) з/н 5639	1	Оригинал
31.	Паспорт лифта (идентификационный номер 161684 от 22.03.2007г.) з/н 5640	1	Оригинал
32.	Паспорт лифта (идентификационный номер 161682 от 22.03.2007г.) з/н 5638	1	Оригинал
33.	Журнал регистрации работ по тех.обслуживанию и ремонту, и периодической наладке противодымной защиты МКД	1	Копия, заверенная ООО «УК КС»
34.	Посуточные ведомости учета параметров теплоносителя с 01.11-30.11.2020	2	Копия, заверенная ООО «УК КС»
35.	Карточка организации ТСЖ «Милютинский-3»	1	Копия, заверенная ТСЖ «Милютинский-3»
36.	Свидетельство ИНН ТСЖ «Милютинский-3»	1	Копия, заверенная ТСЖ «Милютинский-3»
37.	Свидетельство ОГРН ТСЖ «Милютинский-3»	1	Копия, заверенная ТСЖ «Милютинский-3»
38.	Лист записи ЕГРЮЛ ТСЖ «Милютинский-3»	1	Копия, заверенная ТСЖ «Милютинский-3»
39.	Протокол заседания Правления ТСЖ «Милютинский-3» о заключении Договора Управления с ГБУ «Жилищник» Красносельского района	1	Копия, заверенная ТСЖ «Милютинский-3»
40.	Протокол заседания Правления ТСЖ «Милютинский-3» о выборе Председателя Правления	1	Копия, заверенная ТСЖ «Милютинский-3»
41.	Протокол Общего Собрания членов ТСЖ «Милютинский-3» о выборе Правления	2	Копия, заверенная ТСЖ «Милютинский-3»
42.	Устав ТСЖ «Милютинский-3»	18	Копия, заверенная ТСЖ «Милютинский-3»

ТСЖ «Милютинский-3»
 Председатель Правления
 Щипина-Дарминова Ирина Владимировна

ГБУ «Жилищник» Красносельского района
 города Москвы
 Исполняющий обязанности директора
 Вислов Мурат Петрович




**Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества
в многоквартирном доме по адресу: Милютинский пер., д. 3**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	2	3
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1	Подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	ежедневно
2	Подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами м/проводов (при наличии)	0
4	Мытье лестничных площадок	1 раз в месяц
5	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер (при наличии)	0
6	Мытье окон	1 раз в год
7	Протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта (при наличии)	1 раз в месяц
8	Влажная протирка стен, дверей и плафонов в помещениях общего пользования	1 раз в год
9	Профилактический осмотр мусоропроводов (при наличии)	0
10	Удаление мусора из мусороприемных камер и уборка камер	0
11	Мытье загрузочных клапанов м/провода (при наличии)	0
12	Мойка нижней части ствола и шибера м/провода (при наличии)	0
13	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола м/провода (при наличии)	0
14	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз в год
15	Подготовка зданий к праздникам	8 раз в год
16	Очистка кровли от мусора, листьев, снега и наледи	по мере необходимости
II. Услуги вывоза бытовых отходов и КГМ		
17	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
18	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере необходимости
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
19	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год
20	Расконсервирование и ремонт поливочной системы	по мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период
21	Замена разбитых стекол окон и дверей	по мере необходимости
22	Ремонт, регулировка и испытание системы центрального отопления	по мере перехода к эксплуатации в осенне-зимний период
23	Промывка и опрессовка системы центрального отопления	по мере перехода к эксплуатации в осенне-зимний период

24	Частичный ремонт кровли	по мере необходимости
25	Остекление и закрытие чердачных слуховых окон	по мере необходимости
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
26	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации	сезонная подготовка и наладка инж.оборудования по необход.
27	Регулировка и наладка системы отопления	по мере необходимости
28	Проверка и ремонт коллективных приборов учета (при наличии)	по мере необходимости
29	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства (при наличии)	ежедневно круглосуточно
30	Обслуживание ламп-сигналов	ежедневно круглосуточно
31	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной автоматики (при наличии)	согласно требованиям технических регламентов
32	Проведение электротехнических замеров, ремонт электропроводки в местах общего пользования	согласно требованиям технических регламентов
33	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах, ремонт , утепление и прочистка.	согласно требованиям технических регламентов
V. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
34	Устранение аварии	по мере необходимости
35	Выполнение заявок населения	по заявкам
VI. Прочие услуги		
36	Дератизация	12 раз в год(ежемесячно)
37	Дезинсекция	по заявкам
38	Дезинфекция	по заявкам
39	Обслуживание расширительных баков(при наличии)	согласно требованиям технических регламентов
40	Обслуживание общедомовых приборов учета, находящихся на балансе управляющей организации.	согласно требованиям технических регламентов
41	Обслуживание автоматизированных узлов управления(при наличии)	согласно требованиям технических регламентов

И.о. директора
ГБУ «Жилищник Красносельского района»



/М.П. Вислов

Председатель правления
ТСЖ «Милютинский-3»



И.В. Щипина-Дарминова

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ по адресу: Милютиский пер., д. 3**

№ п/п	Наименование объекта проведения работ	Виды работ
1.	Кровли	Очистка от мусора, листьев, снега и наледи
2.	Стены, фасады	Промывка фасадов и цоколей
3.	Внутренняя система газоснабжения (при наличии)	Проверка на плотность фланцевых, резьбовых соединений и сварных стыков на газопроводе и проверка герметичности внутридомового газопровода
4.	Центральное отопление	Промывка, опрессовка, регулировка и наладка систем центрального отопления
5.	Внутренняя система электроснабжения	Смена перегоревших лампочек на лестничных клетках, в технических подпольях, на чердаках
6.	Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери в подъездах	Мытье оконных переплетов и дверных полотен, окон, оконных и дверных решеток, установка и снятие доводчиков на входных дверях. Ремонт и укрепление входных дверей
7.	Подъезды	Подметание и мытье лестничных маршей, площадок и холлов, пола кабины лифта (по регл.). Влажная протирка стен, дверей, почтовых ящиков, подоконников, приборов отопления, приборов освещения, перил, металлических элементов лестниц, шкафов для электросчетчиков (1 раз в год). Влажная протирка стен, дверей, потолка кабины лифта
8.	Чердаки и подвалы	Приведение в порядок - очистка от мусора, дезинфекция и дератизация
9.	Мусоропроводы (при наличии)	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода; мойка мусоропровода, оснащенного устройством для промывки, очистки и дезинфекции внутренней поверхности ствола мусоропровода. Уборка мусороприемных камер и загрузочных клапанов; очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода; устранение засора
10.	Специальные общедомовые технические устройства: лифты с механическим оборудованием в машинном помещении, переговорные устройства (лифт - ОДС), система ДУ и ППА, общедомовые приборы учета, датчики контроля и линии связи открытия дверей, чердаков и подвалов с пульта (при наличии)	Техническое обслуживание по регламентам, установленным заводами-изготовителями либо уполномоченными организациями исполнительной власти

11.	Линии связи и оборудование, входящее в систему автоматической системы контроля учета энергоресурсов (внутридомовые компоненты)	Техническое обслуживание по регламентам, установленным заводами-изготовителями либо уполномоченными организациями исполнительной власти
12.	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы
13.	Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт, окраска, промывка фасадов и цоколей, замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей
14.	Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей и ремонт стальных, асбестоцементных и других кровельных покрытий, замена элементов внутреннего и наружного водостока, парапетных решеток, ремонт освещения, вентиляции, восстановление гидроизоляции, переходов через трубопроводы и нормативного температурно-влажностного режима. Примечание. Для кровельных покрытий - смена не более 50%
15.	Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, установка и текущий ремонт доводчиков
16.	Лестницы, пандусы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов
17.	Полы (на лестницах, чердаках, в холлах и подвалах)	Замена, восстановление отдельных участков
18.	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Восстановление отделки стен, потолков, ремонт лестничных клеток, технических помещений и вспомогательных помещений
19.	Центральное отопление: трубопроводы отопления (прямой, обратный) от стены здания до теплового узла с общедомовым узлом учета (в подвале); тепловой узел с контрольно-измерительными приборами; разводка трубопроводов по подвалу или чердаку (в зависимости от схемы системы отопления) с запорно-регулирующей арматурой и спускниками; стояки с запорно-регулирующей арматурой; подводки к нагревательным приборам; нагревательные приборы (батареи)	Замена и восстановление (не более 15%) центрального отопления с выполнением наладочных и регулировочных работ, ликвидацией не прогревов и неисправностей в квартирах

20.	Горячее водоснабжение: трубопроводы горячего водоснабжения (прямой и циркуляционный); разводка трубопроводов по подвалу или чердаку (в зависимости от схемы системы ГВС) с запорно-регулирующей арматурой; общедомовый узел учета; стояки с запорно-регулирующей арматурой; полотенцесушители (общедомовые); квартирная разводка до водоразборной арматуры, включая вентили	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы горячего водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков
21.	Холодное водоснабжение: водопроводный ввод от стены здания до общедомового узла учета; общедомовый узел учета; трубопроводы по подвалу с запорно-регулирующей арматурой; стояки с запорно-регулирующей арматурой; квартирная разводка до водоразборной арматуры, включая вентили	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы холодного водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков
22.	Пожарный водопровод: ввод пожарного водопровода от стены здания; стояки пожарного водопровода (при наличии)	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов пожаротушения (трубопроводов, включая ввод и стояки пожарного водопровода)
23.	Канализация: канализационный выпуск из дома до первого колодца; трубопроводы по подвалу с прочистками и трапами; канализационные стояки с ревизками и вентиляционной вытяжкой	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров, за исключением внутриквартирного сантехнического оборудования
24.	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства дома	Восстановление работоспособности внутридомового электрооборудования: освещение л/клеток, подвалов, чердаков, холлов, номерных знаков и уличных указателей; вводно-распределительное устройство в электрощитовой; кабельные линии по подвалу; поэтажная разводка и поэтажный щит; поэтажные щитовые с электросчетчиками до ввода в квартиру. Электрооборудование: - измерение сопротивления изоляции мегомметром аппарата; - измерение сопротивления изоляции мегомметром групповой линии питания; - проверка наличия цепи зануления между заземлителем и элементами электроустановок
25.	Внутренняя система газоснабжения: газопровод от внешней стороны наружной стены здания до запорного устройства на стояке (при наличии)	Замена и восстановление работоспособности внутридомового газопровода, находящегося в составе общего имущества дома (все работы проводятся спец. организацией)
26.	Вентиляция (включая собственно вентиляторы и их электроприводы, воздухоотводы)	Замена и восстановление работоспособности отдельных общедомовых элементов
27.	Мусоропроводы (при наличии)	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, мусороприемных клапанов и шиберных устройств
28.	Почтовые ящики	Ремонт почтовых стальных ящиков, окрашенных эмалью, восстановление крепления

<p>29. Внутридомовые компоненты специальных общедомовых технических устройств: лифты с механическим оборудованием в машинном помещении, переговорные устройства (лифт - ОДС), система ДУ и ППА, общедомовые приборы учета, датчики контроля и контроллеры, входящие в систему автоматической системы контроля учета энергоресурсов</p>	<p>Замена и восстановление, обеспечение работоспособности элементов и частей элементов специальных устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными органами исполнительной власти</p>
--	--

И.о. директора
ГБУ «Жилищник Красносельского района»



/М.П. Вислов



Председатель правления
ТСЖ «Милютинский-3»

И.В. Щипина-Дарминова

**Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг
ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную
продолжительность
по адресу МКД : Милютинский пер., д. 3**

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

		ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60 °С для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50 °С для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°С для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5 °С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 °С	а) за каждые 3 °С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения размер платы снижается на 0,15% от размера платы,

	единовременно (в том числе при аварии)	определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Газоснабжение (при наличии)		
5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1

5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
6. Отопление		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12 °С, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 °С, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 °С	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже +18 °С (в угловых комнатах +20 °С), а в районах с температурой наиболее холодной	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем

<p>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 нормативной температуры - не более 4°C</p>		<p>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</p>
<p>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</p>	<p>отклонение давления более установленных значений не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>

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.

И.о. директора
ГБУ «Жилищник Красносельского района»



/М.П. Вислов



Председатель правления
ТСЖ «Милютинский-3»

/И. В. Щипина-Дарминова