

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
адрес дома: г. Москва, ул. Охотничья д.10/12, корп.4

г. Москва

"01" января 2015 г.

Товарищество собственников жилья «У пруда», именуемое в дальнейшем "**Товарищество**", в лице председателя правления Завертяевой Юлии Николаевны, действующего на основании устава, с одной стороны, и **Открытое акционерное общество «РЭУ-53 района Сокольники»,** именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора **Филиппова Александра Валерьевича,** действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений, в соответствии с **Протоколом № 11 от 24 ноября 2014 г.**
- 1.2. По настоящему Договору Товарищество выступает от имени и в интересах всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.
- 1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 1.4. 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 постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, действующими нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего санитарного содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме. Техническое обслуживание Многоквартирного жилого дома производится текущим ремонтом помещений общего имущества и общедомовых инженерных коммуникаций.

2.2. Управляющая организация по заданию Товарищества обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему санитарному содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ул. Охотничья д.10/12, корп.4, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома не входят в предмет настоящего Договора и регулируются отдельным договором.

2.3. Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении N 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома:	<u>ул. Охотничья д.10/12, корп.4</u>
б) серия, тип постройки:	<u>индивидуальный проект</u>
в) год постройки:	<u>1957</u>
г) этажность (эт.):	<u>4</u>
д) количество квартир (шт.):	<u>16</u>
е) общая площадь с учетом летних помещений (кв.м):	<u>971,9</u>
ж) общая площадь жилых помещений без учета летних (кв.м):	<u>945,9</u>
ж) площадь нежилых помещений (кв.м):	<u></u>
з) степень износа Многоквартирного дома по данным гос.тех.учета:	<u>53 %</u>
и) год последнего комплексного капитального ремонта дома:	<u>не проводился</u>
к) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу:	<u>нет</u>
л) правовой акт о признании дома ветхим	<u>нет</u>

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанные в приложениях N 3 и N 4 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана организовать устранение выявленных недостатков силами подрядной организации, допустившей данные недостатки, либо за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307, в том числе:) холодное водоснабжение;

- б) горячее водоснабжение;
 - в) водоотведение;
 - г) электроснабжение;
 - д) газоснабжение;
 - е) отопление
- и другие.

Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги по решению **Товарищества**, либо собственника (радиовещания, телевидения, обеспечения работы домофона, интернета, кодового замка двери подъезда).

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

3.1.6. Принимать от собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги через Государственное учреждение города Москвы Инженерная служба района (ГКУ ИС).

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация обеспечивает начисление и перечисление платежей за наём в соответствии с письменным указанием Собственника.

3.1.7. Требовать, в соответствии с п.4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения и арендатора в случае установления им платы меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, доплаты ими оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы **Товарищества**, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.9. Информировать **Товарищество** о причинах предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение одних суток путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, возможно производство перерасчета платы за коммунальные услуги.

3.1.11. В течение действия договоров подряда и имеющихся договорных гарантийных сроков, указанных в приложении N 4 на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за счет подрядных организаций, выполнявших данные работы, либо за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные **Товариществом** в процессе обслуживания Многоквартирного дома по настоящему Договору. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку от Товарищества на их устранение.

3.1.12. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую **Товариществу** и пользователям помещений в многоквартирном доме (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без согласования данного вопроса с правлением Товарищества, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.1.13. Предоставлять Товариществу по его запросам информацию и сведения, регламентированные действующими нормативными актами, законодательством РФ и настоящим Договором, касающуюся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.14. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание через ГКУ ИС района по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки **Товарищества** в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.15. Обеспечивать информацией пользователей помещений в многоквартирном доме о телефонах аварийных служб путем размещения объявления в подъездах дома, на сайте управы района или управляющей организации, либо в средствах массовой информации.

3.1.16. На основании заявки **Товарищества** направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) лиц, в интересах которых выступает **Товарищество** по настоящему Договору.

3.1.17. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ГКУ ИС района или **Товарищества** в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении N 2 к настоящему Договору, вносить по согласованию с **Товариществом** в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.18. Рассматривать предложения и заявления **Товарищества**, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.19. В соответствии с оформленным протоколом решения собрания правления **Товарищества** заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату жителей многоквартирного дома данного **Товарищества**. Выбор страховой организации может проводиться на конкурсной основе, либо по решению правления **Товарищества**.

3.1.20. Представлять Товариществу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет может быть представлен на сайте управы района или управляющей компании, либо размещен на досках объявления Многоквартирного дома, либо опубликован в средствах массовой информации.

3.1.21. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора передать Товариществу техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы в случае смены управляющей организации.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору. Составить Акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.22. Не допускать использование общего имущества Многоквартирного дома в целях, могущих привести к его ухудшению.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Для достижения цели настоящего Договора заключать на срок действия настоящего Договора договоры со специализированными, подрядными и прочими организациями, ранее обслуживающими данное МКД, а также организациями, имеющими соответствующие лицензии, опыт работы по данному направлению не менее 2-х лет и представляющих наиболее выгодное стоимостное предложение с высоким качеством выполнения работы.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником либо **Товариществом**, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству, подтвержденному актом, утвержденным общим собранием членом ТСЖ.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неуплат и ущерба (в том числе с начислением пени за просрочку платежей), нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами/единицами платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право граждан на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.5. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год. Данные предложения направлять Товариществу для рассмотрения и утверждения.

3.2.6. Заключать договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате на содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.2.7. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.3. Товарищество обязано:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение(я), находящееся в собственности (пользовании) ТСЖ и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСЖ, принятым в соответствии с законодательством.

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

3.3.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.4. Организация общих собраний членов ТСЖ по вопросам использования общего имущества.

3.3.5. Обеспечить выполнение собственниками помещений требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу членства в ТСЖ или заключенных с ТСЖ договоров:

3.3.5.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСЖ, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

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

3.3.5.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

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

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.);

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

3.3.5.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения организовать самостоятельно или оплатить сверх платы вывоз крупногабаритных и строительных отходов, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

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

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также 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 жилом(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).

3.3.5.6. 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 жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.4. Товарищество вправе:

3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с управляющей организацией и(или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

3.4.2. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг, не указанных в приложениях к настоящему договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

Требовать перерасчета размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

3.4.3. Требовать перерасчета 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 постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307.

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

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

3.5. Собственник обязан:

3.5.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСЖ, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

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

3.5.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

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

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.);

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

3.5.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.5.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящееся к Собственнику, зачеркнуть):

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также 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 жилом(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).

3.5.6. 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 жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

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

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества;

- стоимостью работ и услуг по управлению Многоквартирным домом;

- размером платы за коммунальные услуги.

4.2. При расчете субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме применяются ставки планово-нормативного расхода, утвержденные постановлением Правительством Москвы на текущий год, если иное не принято общим собранием.

4.3. Общий расход сметы планово-нормативного расхода на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома на текущий год определяется как произведение планово-нормативной ставки, умноженной на 12 месяцев и умноженной на сумму площадей – общепользуемой оплачиваемой и нежилой, подлежащей сдаче в аренду, или находящейся в собственности (реально приносящей доход по дому).

4.4. Работы и услуги по санитарному содержанию и текущему ремонту Многоквартирного дома выполняются в объемах планово-нормативных денежных средств, определенных планово-нормативной ставкой, утвержденной постановлением Правительства Москвы на текущий год. Приоритетными работами по обслуживанию Многоквартирного дома считать работы, отраженные в расходах планово-нормативных ставок; специализированные работы, обеспечивающие безопасность эксплуатации инженерного оборудования дома повышенной опасности (газ, электросети, в т.ч. и противопожарную безопасность; «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» и действующими нормативными актами, СНиП, и т.п.

При этом перечень дополнительных работ и услуг, сверх работ и услуг, отраженных в смете планово-нормативного расхода по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, должен быть утвержден решением

правления **Товарищества** и выполняться за счет дополнительных собственных средств **Товарищества** (физических и юридических лиц).

4.5. Стоимость работ по управлению многоквартирным домом определяется фактическими расходами управляющей организации, до 10% от общего расхода планово-нормативного содержания Многоквартирного дома. Стоимость работ по управлению устанавливается ежегодно.

4.6. В состав материальных расходов управляющей организации в соответствии с «Методикой по составлению сметы расходов на управление многоквартирным домом», утвержденной Департаментом экономической политики и развития города Москвы от 23.05.2007г. № 21-Р учитываются расходы на: приобретение материалов, инвентаря и хозяйственных принадлежностей; оплату аренды нежилых помещений, занимаемых управляющей организацией; транспортные услуги; обслуживание оргтехники; обслуживание и поддержка программных продуктов; другие услуги. Расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды работников управляющей организации; амортизация оборудования и инвентаря управляющей организации. В прочих расходах управляющей организации отражаются расходы, не вошедшие в перечисленные: оплата банку Москвы за обслуживание транзитного счета 1%; платежи по кредитам банков; оплата консультационных, информационных, консалтинговых и аудиторских услуг; расходы, связанные с подготовкой и переподготовкой кадров; платежи по обязательному страхованию имущества, гражданской ответственности, отдельных категорий работников в соответствии с порядком, установленным законодательством РФ; налоги, сборы, платежи и другие отчисления, установленные законодательством РФ; фонды накопления и потребления; рентабельность; другие расходы.

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

4.8. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.9. Плата за услуги, указанные в п. 3.1.4 настоящего Договора, вносится в порядке, установленном соответствующими договорами, согласованными с Товариществом.

4.10. Плата по настоящему Договору вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или Государственным учреждением «Инженерная служба района Сокольники».

4.11. Платежные документы на оплату услуг и работ по настоящему Договору выставляются Управляющей организацией не позднее 20 числа оплачиваемого месяца. В платежном документе должно быть указано, за какой период производится оплата по Договору, сумма за оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сумма на оплату коммунальных услуг, НДС.

4.12. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.13. Собственник вносит плату по настоящему Договору на указанный в платежном документе счет.

4.14. В случае неокзачения части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме стоимость этих работ, указанная в приложениях N 4 и N 5 к настоящему Договору, исключается из платы за помещение в размере, пропорциональном части неокзачения (невыполнения) в соответствии с актом, подписанным представителями Сторон договора. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах.

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307, и приложением N 6 к настоящему Договору.

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

4.17. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации соответствующие счета. В случае расчетов, производимых по приборам учета (общедомовому, индивидуальному, коллективному), осуществляется перерасчет размера платы.

4.18. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится по отдельному договору на основании решения общего собрания членов **Товарищества** о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.

4.19. Очередность погашения требований по денежным обязательствам **Собственника** перед Управляющей организацией определяется в соответствии с законодательством.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

Ответственность Сторон

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Товариществу неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения. По соглашению Сторон неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по настоящему Договору **Собственник** обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за исполнением Договора. Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения вреда

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляет **Товарищество** посредством:

- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества в многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

Товарищество может привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение **Товарищества**, оформленное в письменном виде.

6.2. Помимо указанных выше действий **Товарищество** вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего Договора, в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Административно-техническая инспекция, Мосжилинспекция, Госпожнадзор, санитарно-эпидемиологическая служба и другие), для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. В случае уклонения Управляющей организации от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, **Товарищество** вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания членов **Товарищества** для принятия соответствующих решений с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места).

6.4. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу **Товарищества**, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или имуществу лиц, в интересах которых выступает Товарищество по настоящему Договору, неправомерными действиями Управляющей организации по требованию любой из Сторон Договора составляются акт, а также дефектная ведомость.

Акт подписывается представителями Управляющей организации и Товарищества. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении акта извещаются все заинтересованные лица: собственник (член семьи собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель Управляющей и/или подрядной организации), представитель Товарищества и другие лица.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. В акт могут включаться разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта.

Акт составляется в четырех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий - Товариществу, четвертый остается в Управляющей компании.

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 ТСЖ и 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 помещений в многоквартирном доме, являющиеся членами ТСЖ, на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

ТСЖ, собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему договору;

б) **по инициативе ТСЖ в случае:**

принятия общим собранием собственников помещений или членов ТСЖ решения соответственно о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

принятия общим собранием членов ТСЖ или Правлением ТСЖ решения о выборе иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания или Правления ТСЖ;

систематического нарушения управляющей организацией условий настоящего договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях №3 и №4 к настоящему Договору.

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. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного заявления, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением ТСЖ, Собственника (арендатора, нанимателя) должна уведомить органы исполнительной власти, ГКУ ИС района и административного округа для расторжения договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, Товариществом и собственником.

7.5. Расторжение договора не является основанием для ТСЖ, Собственника (нанимателя, арендатора) в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты Товариществом средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Товарищество, собственника (арендатора) о сумме переплаты. Получить от ТСЖ, собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный Товариществом счет.

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. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. Форс-мажор

9.1. Сторона по настоящему Договору, 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 таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.2. 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.

9.3. 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.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с момента его подписания сторонами.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. Срок действия договора может быть продлен на 3 месяца, если другая организация, управляющая многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания членов ТСЖ или Правления ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 7 страницах и содержит 6 приложений на 11 страницах:

№ 1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу: ул. Охотничья д.10/12, корп.4;

№ 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 в многоквартирном доме;

№ 5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

№ 6. Сведения о доле собственников в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам

11. Реквизиты Сторон

Товарищество собственников жилья
«У пруда»
Председатель ТСЖ

Управляющая организация:
ОАО «РЭУ-53 района Сокольники»
Генеральный директор

_____/Ю.Н. Завертяева/

_____/А.В. Филиппов/

м.п.

м.п.

Банковские реквизиты:

Юридический и фактический адрес:
107014, Москва, ул. Охотничья д.10/12, корп.4

ИНН /КПП 7718269970/ 771801001

Тел.: (495)964-43-44

Юридический и фактический адрес:
107076, Москва, ул. Короленко, д. 7, корп. 3

Банковские реквизиты:

ОАО «Банк Москвы» г. Москва

Расчётный счёт 40702810700300000569

Кор. счёт 3010181050000000219

БИК 044525219; ИНН/КПП 7718593342/771801001

ОГРН 1067746787987

Состав
и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:
ул. Охотничья д.10/12 к.4
(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – <u>1</u> шт. Площадь пола – <u>4</u> кв.м Материал пола – цем. стяжка, облиц. плитка	Количество помещений требующих текущего ремонта - <u>---</u> шт. в том числе: пола - <u>---</u> шт. (площадь пола, требующая ремонта – кв.м-).
Межквартирные лестничные площадки	Количество – <u>4</u> шт. Площадь пола – <u>59,8</u> кв.м Материал пола-плитка	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - <u>1</u> шт. в том числе пола - <u>---</u> шт. (площадь пола, требующая ремонта – <u>3</u> кв.м-)
Лестницы	Количество лестничных маршей – <u>8</u> шт. Материал лестничных маршей-железобетон Материал ограждения - сталь Площадь – <u>32</u> кв.м.	Количество лестниц, требующих ремонта - <u>1</u> шт. В том числе: лестничных маршей - <u>1</u> шт. ограждений - <u>---</u> шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - <u>---</u> шт. - иные шахты - <u>---</u> шт. <u> </u> (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - <u>нет</u> шт. Количество иных шахт требующих ремонта - <u>нет</u> шт.
Коридоры	Количество – <u>---</u> шт. Площадь пола – <u>---</u> кв.м Материал пола - <u>---</u>	Количество коридоров, требующих ремонта - <u>---</u> шт. в том числе пола - <u>---</u> шт. (площадь пола, требующая ремонта – <u>---</u> кв.м)
Технические этажи	Количество – <u>---</u> шт. Площадь пола – <u>---</u> кв.м Материал пола - <u>---</u>	Санитарное состояние - <u>Удовл.</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – <u>1</u> шт. Площадь пола – <u>278</u> кв.м	Санитарное состояние - <u>удовлетворительное</u> Требования пожарной безопасности - <u>соблюдаются</u>
Технические подвалы	Количество – <u>1</u> шт. Площадь пола – <u>193,2</u> кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: сети теплоснабжения, сети ХВС, сети энергоснабжения, сети телевидения, сети МГТС.	Санитарное состояние – <u>удовлетворительное</u> . Требования пожарной безопасности – <u>соблюдаются</u> .
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента -мон. ж/б блоки Количество продухов - <u>2</u> шт.	Состояние <u>удовлетворительное</u>
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – <u>1</u> шт. Площадь стен в подъездах <u>139,0</u> кв. м Материал отделки стен штукатурка, окраск. Площадь потолков - <u>255,0</u> кв.м Материал отделки потолков: побелка	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - <u> </u> шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте - <u>10</u> кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - <u>4</u> кв.м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен <u>12</u> кв. м Материал стен и перегородок: кирпич Материал отделки штукатурка, окраска Площадь потолков <u>9</u> кв. м Материал отделки потолков: побелка	Площадь стен нуждающихся в ремонте - <u>---</u> кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - <u>---</u> кв.м
Наружные стены и	Материал – кирпич	Состояние - <u>удовлетворительное</u>

перегородки	Площадь –0,980 тыс. кв. м	Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - ___ м.
Перекрытия	Количество этажей - 4 Материал – железобетон Площадь - 4,598 тыс. кв. м.	Площадь перекрытия, требующая ремонта - ___ кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления - ___ кв.м
Крыши	Количество – 1 шт. Вид кровли - двускатная и Материал кровли - металл. Площадь кровли –424 кв.м Протяженность свесов -68 м Площадь свесов -24 кв. м Протяженность ограждений - 68 м	Характеристика состояния - _____ _____удовлетворительное _____ _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта - 2 кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - _____ кв.м
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - 2 шт. из них: деревянных - 1 шт. металлических 1 шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - 1 шт. из них деревянных - 1 шт. металлических ___ шт.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - 4 шт. из них деревянных – 4 шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - 2 шт. из них деревянных - 2 шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - ___ шт. В том числе: грузовых - ___ шт. Марки лифтов - _____ Грузоподъемность ___ т. Площадь кабин – ___ кв.м	Количество лифтов требующих: замены - ___ шт. капитального ремонта - ___ шт. текущего ремонта - ___ шт.
Мусоропровод	Количество – ___ шт. Длина ствола - ___ м Количество загрузочных устройств - ___ шт.	Состояние ствола ___ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - ___ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 32 шт. Материал вентиляционных каналов - кирпич Протяженность вентиляционных каналов - 96 м Количество вентиляционных коробов -1 шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - ___ шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - ___ шт. Материал - _____; Количество дымовых труб - ___ шт. Материал - _____	Состояние вентиляционных труб ___ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб ___ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество водосточных труб – 2 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб -наружные Протяженность водосточных труб - 40 м.	Количество водосточных желобов требующих: замены - ___ шт. ремонта - ___ шт. Количество водосточных труб требующих: замены - ___ шт. ремонта - 3 шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - 1 шт.	Состояние _____ _____удовлетворительное _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество - 5 шт.	Количество светильников, требующих замены - 2 шт.- Количество светильников требующих ремонта - ___ шт.

Системы дымоудаления	Количество - ___---___ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - _4___ шт. Длина магистрали 22,0 м.	Длина магистрали, требующая замены - _____ м Количество распределительных щитков требующих ремонта - _____ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина – _____ 108 _____ м.	Длина сетей, требующая замены - _____ м
Котлы отопительные	Количество - ___---___ шт.	Состояние _____ нет _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении: 1. _100___ мм. 68 м. 2. _25___ мм. 1141 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____ --- _____ м. 2. _____ мм. _____ --- _____ м. Протяженность труб требующих ремонта - _____ м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - _2___ шт. Кранов - _16___ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - ___---___ шт. вентилей - ___---___ шт. Кранов - _4___ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - ___---___ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество - ___---___ шт.	Состояние _____ --- _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество – 1. чугун _____ 40 шт. 2. _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. _---_ шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество – 1. _оцинк.ст.труб_ _16_ шт. 2. _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. _---_ шт. 2. _____ шт.
Системы очистки воды	Количество - ___---___ шт. Марка _____ --- _____	Состояние _____ нет _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество - ___-___ шт. Марка насоса: 1. _____ --- _____; 2. _____ --- _____.	Состояние _____ нет _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _80___ мм. сталь, 17м. 2. _32___ мм. сталь, _46_ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____ --- _____, _____ м. 2. _____ мм. _____ --- _____, _____ м. 3. _____ мм. _____ --- _____, _____ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. сталь, _____ м. 2. _____ мм. сталь, _____ 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 - _2___ шт.; вентилей - _8___ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _1___ шт.; вентилей - _2___ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. 14028 40 ОСВи	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. 26.03.1998
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____ --- _____; 2. _____ --- _____	Состояние для каждого вида сигнализации _____ --- _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 100 мм. чугун, 68 м	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _1_____, _____ м.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. 50 мм. сталь, 79м. 2. 25 мм. сталь, 52 м.	Состояние удовлетворительное

	3. 15 мм. сталь, 28 м.	
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - 2 шт.; Кранов - 16 шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - --- шт.; вентилей - --- шт. кранов - 6 шт.
Калориферы	Количество - --- шт.	Состояние --- (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переуллка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - 1 шт.	Состояние -удовлетворительное
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____удовлетворительное_____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	земельного участка - _____ га: 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)
Иные строения	1. _____; 2. _____; 3. _____.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Товарищество собственников жилья
«У пруда»
Председатель ТСЖ

Управляющая организация:
ОАО «РЭУ-53 района Сокольники»
Генеральный директор

_____/Ю.Н. Завертеева/

_____/А.В. Филиппов/

Перечень технической документации на Многоквартирный дом

№№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
І. Техническая документация на многоквартирный дом.			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
4.	Акты осмотра, 4.1. инженерных коммуникаций 4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета 4.3. общих (квартирных) приборов учета 4.4. индивидуальных приборов учета 4.5. механического оборудования 4.6. электрического оборудования 4.7. санитарно-технического оборудования 4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования 4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)		
			для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной
			для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г.)		Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП		
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		
10.	Акты освидетельствования скрытых работ		
11.	Протокол измерения шума и вибрации		
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за год, предшествующий передаче документации.
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
19.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: Договора, списки, прочее		

Примечание: Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др. В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

**Товарищество собственников жилья
«У пруда»
Председатель ТСЖ**

**Управляющая организация:
ОАО «РЭУ-53 района Сокольники»
Генеральный директор**

_____/Ю.Н. Завертяева/

_____/А.В. Филиппов/

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

№ № п/п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Отметка о включении в состав работ
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования				
1.1.	Подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	ежедневно	но не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8 Нормативы по эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Правительства Москвы от 4.06.1996 № 465	
1.2.	Подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю		
2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	-		
3.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	-		
4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	1 раз в год		
5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования,	1 раз в год		
6.	Уборка чердачного и подвального помещения	2 раз(а) в год		
7.	Подготовка зданий к праздникам	8 раз(а) в год		
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома				
8.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости		
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора				
9.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно		
10.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости		
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации				
11.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раз(а) в год		
12.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период		
13.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости		
14.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		
15.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
16.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежачка по заявкам. Проверка исправности канализационных вытяжек 1 проверок в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - 1 проверок в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - 1 раз в год.		
17.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности		
18.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов требующих проведения поверки _____ шт.		
19.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	нет		
20.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно		
21.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов		
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения				
22.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение 30 минут; на системах канализации в течение 30 минут; на системах энергоснабжения в течение 30 минут после получения заявки диспетчером.		
23.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли - 1 сутки(ок), нарушение водоотвода – 5 сутки(ок), замена разбитого стекла – от 1 до 5 сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - 7 суток, неисправность электрической проводки оборудования – 2 часов, неисправность лифта - 24 часов с момента получения заявки.		
VII. Прочие услуги				
24.	Дератизация	1 раз в месяц		
25.	Дезинсекция	По необходимости		
26.	Все услуги, содержащиеся в п.3.1.4			
ИТОГО на 1 кв.м общей площади (руб./кв.м в месяц)				Размер ставки не определен

Товарищество собственников жилья
«У пруда»
Председатель ТСЖ

Управляющая организация:
ОАО «РЭУ-53 района Сокольники»
Генеральный директор

_____/Ю.Н. Завертеева/

_____/А.В. Филиппов/

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год (руб.)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)	Отметка о включении в состав работ
1	Фундаменты				
2	Стены и перегородки				
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках	10.05.-10.06	* Ставка не определена	**	-
2.2.	Внешние части многоквартирного дом, включая межпанельные швы		* Ставка не определена	**	-
2.3	В подъездах и иных помещения общего пользования, мусорные камеры				
2.3.1	Укрепление перил	01.06-15.06	* Ставка не определена	**	-
2.3.2	Заделка трещин ступеней и площадок	10.05-10.06	* Ставка не определена	**	-
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах				
3.1.	Ремонт ковшей	01.06-15.06	* Ставка не определена	**	-
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры				
4.1	Ремонт мест примыкания	10.05-10.06	* Ставка не определена	**	-
5.	Перекрытия				
6	Полы в помещениях общего пользования				
6.1	Заделка выбоин	01.06-01.07	* Ставка не определена	**	-
7	Крыши:				
7.1	Выборочный ремонт кровли	01.06.-30.09	* Ставка не определена	**	-
8	Водоотводящие устройства				
8.1	Ремонт водосточных труб	01.06-30.09	* Ставка не определена		-
9	<u>Окна двери в помещениях общего пользования</u>				
9.1	Ремонт оконных рам	01.08-01.09	Ставка не определена	**	-
9.2	Окраска оконных и дверных заполнений	01.08-01.09	Ставка не определена	**	-
10	Лестницы				
11	Печи, котлы * Ставка не определена **				
12	Системы холодного водоснабжения				
12.1	Смена запорной арматуры	01.01-31.01	Ставка не определена	**	-
13	Системы горячего водоснабжения				
13.1	Смена запорной арматуры	01.01-31.01	Ставка не определена	**	-
14	Канализация				
14.1	Частичный ремонт трубопровода	01.01-01.11	Ставка не определена	**	-
15	Системы газоснабжения				
16	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка				
16.1	Замена участков электросети	01.04.-01.09	Ставка не определена	**	-
16.2	Замена вышедших из строя электроустановочных изделий	01.04.-01.09	Ставка не определена	**	-
16.3	Ремонт отдельных узлов электроустановок	01.04.-01.09	Ставка не определена	**	-
17	Системы теплоснабжения				
17.1	Смена участков трубопроводов	01.06.			
17.2	Замена вышедшей из строя запорной арматуры	01.06.	Ставка не определена	**	
17.3	Восстановление теплоизоляции	01.06.			
18	Системы вентиляции, дымоудаления				
19	Лифты Ставка не определена **				
20	Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети		Ставка не определена	**	

Примечание: При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда; см. пункт – дата начала и завершения работ. ** - 2 года после подписания акта приемки выполненных работ.

Товарищество собственников жилья
«У пруда»
Председатель ТСЖ

Управляющая организация:
ОАО «РЭУ-53 района Сокольники»
Генеральный директор

_____/Ю.Н. Завертеева/

_____/А.В. Филиппов/

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

	Допустимая перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
--	--	--

1. Холодное водоснабжение

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

2. Горячее водоснабжение

2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°C для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°C для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более, чем на 5°C; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более, чем на 3°C	а) за каждые 3°C снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего 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, отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

3. Водоотведение

3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
--	---	--

4. Электроснабжение

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

5. Газоснабжение

5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от

6. Отопление

6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12°C, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10°C, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°C	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха: ² а) в жилых помещениях не ниже +18°C (в угловых комнатах +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°C и ниже + 20 (+22)°C б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы, исходя из нормативов потребления

**Товарищество собственников жилья
«У пруда»
Председатель ТСЖ**

_____ /Ю.Н. Завертяева/

**Управляющая организация:
ОАО «РЭУ-53 района Сокольники»
Генеральный директор**

_____ /А.В. Филиппов/