

ДОГОВОР №12

управления многоквартирным домом

г. Москва

«01» января 2019 г

Товарищество собственников жилья «Каскад» (ТСЖ «Каскад»), именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице председателя Правления ТСЖ «Каскад» _____, действующего на основании Устава с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Аква-холдинг» (ООО «Аква-холдинг»)**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Президента ООО «Аква-холдинг» **Горина Вячеслава Николаевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны и именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола №9 от 7 декабря 2018г в целях обеспечения управления Многоквартирным домом, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме ТСЖ «Каскад», расположенного по адресу: 109341, г. Москва, ул. Верхние Поля д.14 кор.1, а также в целях предоставления жилищных и коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в вышеуказанном Многоквартирном доме.

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354 (далее Правила предоставления коммунальных услуг гражданам) и иными положениями законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору «Управляющая организация» по заданию «Товарищества» в течение согласованного в пункте 9.2 настоящего Договора срока обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным лицам, пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме; осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

2.2. Общая характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

2.2.1. Кадастровый номер Многоквартирного дома _____;

2.2.2. Серия, тип постройки: индивидуальный проект

2.2.3. Этажность: 16,25

2.2.4. Год постройки 2002 год;

2.2.5. Год последнего комплексного капитального ремонта - не было

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируется отдельными договорами, заключенными Сторонами дополнительно.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого по настоящему Договору осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Перечень контактных телефонов организаций, обслуживающих Многоквартирный дом указан в Приложении № 8 к настоящему Договору.

2.5. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме указан в Приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору.

2.6. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 2.5. может быть изменен и (или) дополнен на основании совместного решения «Управляющей компании» и «Товарищества», в соответствии с изменениями действующего законодательства и договоренностью Сторон.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Управляющая организация» обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом с наибольшей выгодой в интересах «Товарищества» и собственников в Многоквартирном доме, в соответствии с условиями настоящего Договора, действующими нормативными правовыми актами по организации содержания и ремонта жилищного фонда.

3.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в доме с соблюдением действующих нормативных правовых актов, положений настоящего Договора, выполнять работы (оказывать услуги) согласно Приложениям № 3, 4 по действующим нормам и правилам технической эксплуатации с соблюдением установленных требований по качеству, срокам, в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, предоставление коммунальных услуг, а именно:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение).

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в Приложении № 5 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.3. Обеспечивать содержание и ремонт помещений Многоквартирного дома, поставку коммунальных услуг в объемах и качестве, необходимых для нормального функционирования помещений и жизни потребителей.

3.1.4. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставленных коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.5. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в Многоквартирном доме или препятствующих этому.

3.1.6. Контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных коммунальных и иных платежей.

3.1.7. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.1.8. Вести реестр собственников помещений Многоквартирного дома, делопроизводство, подробный бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению Многоквартирным домом.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийное обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников либо иных законных пользователей помещений, в сроки установленные законодательством (постановление Правительства Москвы № 465 от 04.06.1996 года «О нормативах Москвы по эксплуатации жилищного фонда»).

3.1.10. Размещать в доступных для обозрения местах (доска объявления, лифтовые холлы и т.п.)

объявления с указанием номеров телефонов диспетчерской, аварийных и иных служб, фамилий ответственных должностных лиц, их телефонах, предстоящих работах по дому и их сроках выполнения, а также иной информации об управлении, содержании и техническом обслуживании Многоквартирного дома.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы «Товарищества» и собственников в письменной форме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатках, в установленные законодательством или «Товариществом» сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу. Участвовать в составлении Актов по заявлениям граждан, проживающих в жилых помещениях, представителей «Товарищества», в случаях возникновения аварийных ситуаций, нарушений имущественных и неимущественных прав граждан и в других случаях.

3.1.12. Своевременно информировать о сроках предстоящего планового отключения, перерывах предоставления коммунальных услуг (водоснабжение, отопление, электроснабжения) не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

О причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного Приложением № 5 к Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков информировать собственников путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, - немедленно.

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Приложением №5 к настоящему Договору.

3.1.14. В случае невыполнения работ, или непредоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором уведомить «Товарищество» и собственников помещений в Многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.15. В случае выполнения работ по текущему ремонту общего имущества «Товарищества» за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе, выявленные в процессе эксплуатации «Товариществом». Недостаток и дефект считается выявленным, если «Управляющая организация» получила письменную заявку на их устранение.

3.1.16. Выполнять функции, предусмотренные нормативными правовыми актами для «Управляющих организаций» при осуществлении переустройства помещений в жилом доме.

3.1.17. По запросу «Товарищества» (в том числе в лице его представителей) направлять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ и оказании услуг в рамках настоящего Договора.

3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета холодной и горячей воды в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.19. При поступлении предложений по использованию общего имущества «Товарищества», не выдавать никаких разрешений без соответствующего решения «Товарищества» (председателя, как его представителя). Предоставлять по запросу «Товарищества» информацию и соответствующие документы по использованию общего имущества, в том числе использованию собственниками нежилых помещений.

3.1.20. Принимать участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией соответствующий агентский договор.

3.1.21. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.22. Предоставлять гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору - страховой полис гражданской ответственности «Управляющей организации».

3.1.23. Вести в установленном нормативными правовыми актами порядке карточки собственников помещений (финансовые лицевые счета) через ГБУ «МФЦ города Москвы».

3.1.24. Информировать в письменной форме собственника об изменении размера платы за жилое помещение и (или), тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 15 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.25. Производить перерасчет платежей собственников на основании нормативных правовых актов, изменений действующего законодательства, цен, тарифов, размеров субсидий.

3.1.26. Заключать договоры на поставку услуг с ресурсоснабжающими организациями, а также договоры со специализированными эксплуатационными организациями в интересах «Товарищества» в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором с указанием в них расчетных реквизитов «Управляющей организации». Производить учет, оплату и взаиморасчеты с данными организациями. Предоставлять (по требованию, но не реже 2 раз в год) «Товариществу» (или по запросу) развернутую информацию по выполнению этих договоров, характере работ, порядке оплаты и суммах средств, полученных за выполненные работы и оказанные услуги.

3.1.27. Заключать договора от имени «Товарищества» (по его поручению) на предоставление субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, с указанием в них реквизитов «Управляющей организации», только в том случае, если «Товарищество» определит порядок оплаты жилищных услуг по нормативам города Москвы.

3.1.28. Заключать договора на возмещение выпадающих доходов от предоставления гражданам льгот по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.1.29. Выполнять заявки «Товарищества» по оказанию «сервисных» услуг в его интересах, подписанных Председателем «Товарищества», в объеме перечисленных средств.

3.1.30. Заключать трехсторонние договора (с участием «Товарищества») на оказание «сервисных» услуг в интересах «Товарищества» в соответствии с действующим законодательством, с указанием в них расчетных реквизитов «Управляющей организации».

3.1.31. «Управляющая организация» без оформленного в установленном порядке письменного разрешения «Товарищества» (председателя «Товарищества») не имеет право в жилых и находящихся в общей долевой собственности помещениях, а так же в нежилых помещениях, производить и разрешать другим организациям производить: переоборудование инженерных сетей, устанавливать, подключать и использовать электро- и электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей допустимые нормы; менять, подключать и использовать не сертифицированные приборы и оборудование, включая электрооборудование, приборы учета и контроля, кабели различного назначения; нарушать имеющиеся системы учета поставки коммунальных услуг; разрешать строительство, установку и перепланировку.

3.1.32. Предоставлять «Товариществу» отчет о расходовании и экономии средств по воде и теплоснабжению в соответствии с имеющимися данными и количеством поступивших средств от жителей за потребляемые водо- и теплоресурсы.

3.1.33. При необходимости направлять «Товариществу» предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.34. По требованию «Товарищества» производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие 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).

3.1.35. Предоставлять «Товариществу» отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение шестидесяти календарных дней следующих за истекшим годом.

В отчете указывается:

а) размер полученных в течение отчетного года «Управляющей организацией» от собственников помещений в Многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги, характер, правомерность и законность расходов «Управляющей организации», связанных с управлением Многоквартирным домом;

б) соответствие перечня фактических объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в Приложениях к настоящему Договору; соответствие оплаты фактически выполненным работам и предоставленным услугам;

в) количество израсходованной воды (на основании показаний о снятии данных с счетчиков и контрольных приборов), на какие нужды, количество поступающих средств в организацию за воду и теплоресурсы, характер и количество оплат за израсходованную воду и теплоресурсы, сумма экономии средств по воде и теплоресурсам;

г) список должников - собственников помещений в Многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления «Товариществу» отчета о выполнении Договора, принятые меры по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

д) другие данные, в соответствии с запросом «Товарищества».

3.1.36. На основании заявки «Товарищества» или собственника, или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению (ям) собственника.

3.2. «Управляющая организация» имеет право:

3.2.1. Своими силами выполнять предусмотренные настоящим Договором работы и услуги, то есть иметь в своем штате соответствующих специалистов, либо заключать договоры со специализированными предприятиями, имеющими установленные законом и иными нормативными правовыми актами соответствующие разрешения (лицензии или сертификаты).

«Управляющая организация», которая привлекла к исполнению работ и услуг по настоящему Договору специализированные предприятия, несет ответственность перед «Товариществом» и собственниками, за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств специализированными предприятиями.

3.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с условиями Договора, приложениями и дополнениями к нему и действующим законодательством.

3.2.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Ограничивать или приостанавливать подачу собственнику по своему выбору коммунальных услуг в случае неполной оплаты собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.5. При невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные и иные услуги собственником помещений в Многоквартирном доме, «Управляющая организация» после соответствующей проверки, составления акта совместно с «Товариществом» и предупреждения собственника, вправе обратиться в судебные органы о взыскании коммунальных и иных платежей с последнего.

3.2.6. По согласованию с «Товариществом» производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.7. Оказывать дополнительные «сервисные» услуги, оплата которых осуществляется собственниками по дополнительным соглашениям.

3.2.8. Привлекать «Товарищество» для рассмотрения жалоб и заявлений, поступающих от собственников, связанных с реализацией положений настоящего Договора.

3.2.9. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом Многоквартирного дома представлять, с разрешения «Товарищества» и по его поручению, перед третьими лицами интересы «Товарищества» в судебных органах и иных государственных организациях и инстанциях.

3.3. «Товарищество» обязано:

3.3.1. Передавать «Управляющей организации» техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы, вновь полученные или измененные, связанные с управлением домом, по мере их поступления.

3.3.2. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы собственников и лиц, проживающих в жилых помещениях, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.3. Сотрудничать по всем вопросам с «Управляющей организацией» в вопросах управления Многоквартирным домом, в порядке его содержания и ремонта.

3.3.4. Использовать помещения дома по назначению.

3.3.5. Совместно с «Управляющей организацией» принимать меры по учету граждан, фактически проживающих в жилых помещениях дома, для расчетов платежей за коммунальные и иные услуги. Предоставлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях и не зарегистрированных в установленном порядке, для определения объемов (количества) потребления коммунальных услуг.

3.3.6. Ежеквартально контролировать полноту и своевременность осуществления платежей собственниками дома. Получать списки должников и суммы долга.

3.3.7. Оказывать содействие в доступе в помещения, принадлежащие собственникам, должностным лицам предприятий, организаций, имеющим право проведения работ с установками электро-тепло-водоснабжения и канализации для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета.

3.3.8. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений дома и совместно с «Управляющей организацией» принимать меры, установленные действующим законодательством, в случаях использования помещений не по назначению.

3.3.9. Разрешать производство, переустройства и (или) перепланировку жилых помещений только с соблюдением требований законодательства и по согласованию с «Управляющей организацией».

3.3.10. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования последних с «Управляющей организацией»;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать:

- электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

- дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых и нежилых помещений, общего имущества собственников в Многоквартирном доме;

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

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.3.11. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.12. Письменно, в десятидневный срок, извещать «Управляющую организацию» о смене Председателя правления «Товарищества».

3.4. «Товарищество» имеет право:

3.4.1. Проводить обследования и проверки санитарного и технического состояния дома с представителями «Управляющей организации» и подрядчика с составлением трехстороннего акта.

3.4.2. Осуществлять контроль за 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 обязанностей по настоящему Договору;

- знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

- запрашивать и получать любые справки, документы, копии документов, связанные напрямую или косвенно с выполнением настоящего Договора, управлением и содержанием Многоквартирного дома, с расходованием средств, поступающих в «Управляющую компанию» на содержание и ремонт Многоквартирного дома и его управление.

3.4.3. Пользоваться общим имуществом Многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Москвы норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.4. При выявлении недостатков в работе «Управляющей организацией» «Товарищество» вправе требовать от «Управляющей организации» снятия платежей за не оказанные услуги, в соответствии с действующим законодательством.

3.4.5. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение «Товарищества» (председателя «Товарищества»), оформленное в письменном виде.

3.4.6. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с условиями настоящего Договора 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.

3.4.7.Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном в Приложении № 5 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.8. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

3.4.9. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) «Управляющей организации» в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.10. Контролировать работу и исполнение обязательств «Управляющей организацией» по настоящему Договору путем создания группы из числа собственников, или членов Правления. Требовать от «Управляющей организации» представления в пятидневный срок письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего Договора, с выполнением отдельных работ и оказанных услуг, выполняемых «Управляющей компанией» и ее субподрядчиками по настоящему Договору.

3.4.11. Контролировать работу организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.

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

3.4.13. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с его условиями.

3.4.14. Получать любую информацию, связанную с выполнением «Управляющей организацией» и ее подрядчиков обязательств по настоящему Договору.

3.4.15. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны

аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в Многоквартирном доме; об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.4.16. Знакомиться с договорами, заключенными «Управляющей организацией» в целях реализации настоящего Договора, контролировать ход их выполнения, обоснованность и порядок оплаты за выполненные работы. В случае необоснованности оплаты не принимать от «Управляющей организации» эти работы.

3.4.17. Требовать от «Управляющей организации» исполнения заявок «Товарищества» на оказание «сервисных» услуг, подписанных Председателем Правления, в объеме перечисленных средств «Товариществом».

3.4.18. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего Договора или его расторжении в порядке, установленном законодательством.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ОПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ.

4.1. Цена Договора и размеры платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому собственником жилым помещением согласно ст.249.289 ГК РФ и 37,39 ЖК РФ.

4.2. Цена настоящего Договора определяется стоимостью работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, приведенных в Приложениях № 3, 4, а также стоимостью коммунальных услуг.

4.3. Порядок оплаты за содержание и ремонт общего имущества для собственников Многоквартирного дома определяется решением общего собрания собственников в следующих вариантах:

4.3.1. - на основании предложенной «Управляющей организацией» сметы расходов, рассчитанной по ценам и тарифам, установленным Правительством Москвы, соразмерно площади каждого собственника;

4.3.2. – по ставкам планово-нормативного расхода, ежегодно утверждаемым постановлениями Правительства Москвы с учетом субсидий из бюджета г. Москвы в установленных Правительством Москвы случаях.

4.4. При выборе собственниками порядка оплаты, указанного в п.4.3.2, «Управляющая организация» совместно с «Товариществом» оформляет необходимые документы для получения субсидии из бюджета города Москвы.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ; при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти г. Москвы в порядке, установленном Правительством РФ.

4.6. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме указан в Приложениях № 3,4 к настоящему Договору.

4.7. «Управляющая организация» предоставляет через ГБУ «МФЦ города Москвы» собственникам помещений платежные документы, на основании которых собственники производят плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальных и иных услуг.

4.8. Оплата услуг собственниками осуществляется путем перечисления средств на расчетный счет «Управляющей организации».

4.9. Оплата дополнительных «сервисных» услуг осуществляется «Управляющей организацией» на основании заявки «Товарищества», в соответствии с предварительно согласованной с ним сметы расходов на выполнение конкретных видов «сервисных» работ, услуг.

4.10. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за

услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расчет коммунальных услуг производится на основании тарифов, определяемых в установленном законом порядке и действующих в сфере жилищно-коммунального хозяйства г.Москвы.

4.11. В случае изменений действующего законодательства, цен, тарифов на материалы, ресурсы и услуги, коэффициентов, размеров субсидий, дотаций «Управляющая организация» в одностороннем порядке производит перерасчет платежей с уведомлением «Товарищества».

4.12. Расчет по оплате за жилое помещение производится на основании нормативных актов, с учетом субсидий, выделяемым из бюджета г. Москвы, поступающих на расчетный счет «Управляющей организации» в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.13. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.14. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, ликвидация «Товарищества» не является причиной для изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ.

6.1. Контроль «Товарищества» за деятельностью «Управляющей организации» осуществляется в следующих формах:

6.1.1. Представление по итогам технических осмотров Многоквартирного дома «Управляющей организацией» Правлению «Товарищества» информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

6.1.2. Контроль за целевым использованием «Управляющей организацией» денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от собственников жилых помещений.

6.1.3. Полный отчет «Управляющей организации» о выполнении условий настоящего Договора, предоставляемый в течение шестидесяти календарных дней, следующих за отчетным годом.

6.2. Контроль за исполнением обязательств «Управляющей организации» по настоящему Договору осуществляется Председателем «Товарищества», правлением, ревизионной комиссией, или лицами на основании Доверенности, выписанной Председателем «Товарищества».

6.3. Оценка качества работы «Управляющей организации» осуществляется на основе следующих критериев:

6.3.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.

6.3.2. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда.

6.3.3. Осуществление «Управляющей организацией» мер по контролю качества и объемов предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

6.3.4. Снижение количества жалоб на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в Многоквартирном доме.

6.3.5. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.

6.3.6. Своевременность и регулярность представляемых «Товариществу» планов, отчетов, информации о состоянии и содержании переданного в управление Многоквартирного дома.

6.4. Недостатки, выявленные собственниками или правлением, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей «Управляющей организации».

Недостатки, указанные в акте, а также предложения правления «Товарищества» по устранению этих недостатков рассматриваются «Управляющей организацией» в течение 5 календарных дней с момента получения акта.

6.5. Выполненные работы и оказанные услуги оформляются «Управляющей организацией» в соответствии с действующими нормативными требованиями, и их приемка осуществляется на основании акта приемки-сдачи выполненных работ, оказанных услуг.

6.6. Акт приемки-сдачи выполненных работ, оказанных услуг, должен быть оформлен «Управляющей организацией» не позднее 5 дней после завершения всех работ и оказанных услуг.

6.7. Выполненные работы и оказанные услуги могут приниматься Сторонами поэтапно – по каждой выполненной позиции, или группе выполненных позиций (в соответствии со сметой, утвержденной Сторонами).

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

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

7.4. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор может быть изменен Сторонами по взаимному соглашению. Все изменения к настоящему Договору оформляются путем заключения Дополнений, Дополнительных соглашений, Приложений, которые подписывается лицами, уполномоченными на то Сторонами. Изменения, Дополнения, Приложения и другие документы вступают в силу после подписания их обеими Сторонами и скрепления их оттисками печатей организаций.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут при взаимном согласии Сторон, при этом взаимно возмещаются все причиненные другой Стороне фактические убытки.

8.3. В случае досрочного расторжения Договора «Управляющая организация»:

а) вправе потребовать от «Товарищества» возмещения расходов, понесенных «Управляющей организацией» в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказывать размер понесенных расходов лежит на «Управляющей организации». При этом обязательства «Товарищества» по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения «Товариществом» указанных расходов;

б) обязана за 30 дней до прекращения действия Договора передать техническую документацию (базы данных) и иные, связанные с управлением домом документы, вновь выбранной управляющей организации, «Товариществу», либо, в случае выбора непосредственного управления домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения(й), при этом сведения о таком собственнике размещаются «Управляющей организацией» в подъездах Многоквартирного дома.

8.4. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора

«Управляющая организация» обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья.

8.5. При расторжении настоящего договора Стороны:

- подписывают акт сверки работ за тридцать дней до прекращения настоящего Договора.

При наличии задолженности по этому акту Сторона, имеющая задолженность, перечисляет другой Стороне эту задолженность до окончания срока данного договора.

Техническая документация на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением дома документы передаются при наличии акта сверки работ, подписанного Сторонами.

8.6. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между «Управляющей организацией» и «Товариществом».

8.7. Основанием для одностороннего расторжения Договора являются:

8.7.1. Систематическое невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору одной из Сторон;

8.7.2. Систематическое непредставление «Управляющей организацией» необходимой информации «Товариществу» и его представителям о выполняемых работах и оказанных услугах, о порядке законности и обоснованности списания денежных средств;

8.7.3. Непредставление «Управляющей организацией» отчетов и актов «Товариществу» по выполненным работам и оказанным услугам;

8.7.4. Систематическое невыполнение условий настоящего Договора, некачественное выполнение работ и некачественное оказание услуг;

8.7.5. Неправомерные действия «Управляющей организации», допущенные ею не в интересах «Товарищества», и (или) приведшие к убыткам «Товарищества»;

8.7.6. Заключение каких-либо Договоров, соглашений, каких-либо юридических документов от лица «Товарищества», или в его интересах, без ведома и разрешения «Товарищества»;

8.7.7. Отказ «Управляющей организацией» от предоставления каких-либо документов по запросу «Товарищества». Отказ в контроле «Товариществом» хода выполнения настоящего Договора «Управляющей организацией»;

8.7.8. В случае ликвидации «Управляющей организации», если не определен её правопреемник.

8.8. Расторжение Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение. Окончание срока действия Договора влечет прекращение обязательств Сторон.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются Сторонами путём переговоров, а в случае невозможности такого урегулирования в судебных органах.

9.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами его и всех необходимых Приложений к нему.

Срок действия настоящего Договора определен Сторонами до «31» 12 2023г включительно.

9.3. Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 дней до истечения срока его действия ни одна из Сторон не заявит о своем желании расторгнуть Договор или пересмотреть его условия.

Приложения № 3,4, настоящего Договора подлежат обязательному ежегодному пересмотру и с учетом установленных Правительством Москвы тарифов, планово-нормативных ставок на содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

9.4. Все Приложения к настоящему Договору подписываются Сторонами и являются его неотъемлемыми частями.

9.5. Все Изменения и Дополнения к настоящему Договору вступают в силу с момента их подписания Сторонами и являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

9.6. Во всем остальном, что прямо не указано в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.7. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах и содержит 8 приложений. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

- № 1 Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома;
- № 2 Перечень технической документации на Многоквартирный дом;
- № 3 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;
- № 4 Перечень работ по техническому 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 по Многоквартирному дому по правоустанавливающим документам.
- № 7 Схема разграничения ответственности управляющей организации и собственника;
- № 8 Список контактных телефонов Управляющей и подрядных организаций, обслуживающих Многоквартирный дом.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

«Товарищество»:

Товарищество собственников жилья

«Каскад»

109341, г. Москва, ул. Верхние Поля д 14 кор.1
ИНН 7723189657, КПП 772301001
ОГРН 1037739211575 Межрайонная инспекция
Федеральной налоговой службы № 23 по г. Москве

«Управляющая организация»:

ООО «Аква-холдинг»

Московский банк

Сбербанк России ОАО г.Москва

Юр. и фактический адрес:

109369, г.Москва, Новочеркасский б-р 43

ИНН 7721212646, КПП 772301001

р/с 40702810738240102778

к/с 30101810400000000225

в ОАО "Сбербанк России" г. Москва

БИК 044525225, ОГРН 1027700515700

от 10.12.2002 г, ОКПО 40460131,

ОКАТО 45290554000,

Тел/факс 658-57-56

«Товарищество»

Председатель ТСЖ «Каскад»



«Управляющая организация»

Президент ООО «Аква-холдинг»



В.Н.Горин

СОСТАВ
и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:
ул. Верхние Поля д. 14 кор.1, серия индивидуальный проект

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Оценка технического состояния
1. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования (лифтовой холл, межквартирные лестничные площадки, лестницы, вестибюль, тамбур)	Количество помещений – 82 шт. Площадь пола - 4118 кв.м. Материал пола – ж/б;	удовлетворительное
Лестницы	Количество лестничных маршей – 180 шт. Материал лестничных маршей – ж/б Материал ограждения – металлические решетки Материал поручня – ПВХ Площадь – 1133 кв.м.	удовлетворительное
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт – 10 шт. - иные шахты – нет	удовлетворительное
Чердаки технические	Количество – 1 шт. Площадь пола – 2137 кв.м.	удовлетворительное
Технические подвалы	Количество – 1 шт. Площадь пола – 1464 кв.м. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. система отопления; 2. система водоснабжения – ХВС, ГВС; 3. система канализации; 4. электрические сети; 5. внутренний водосток Перечень установленного инженерного оборудования: 1. элеваторные узлы 2. узлы учета ХВС, ГВС, Ц/О	удовлетворительное
2. Ограждения несущие и не несущие конструкции Многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – свайные ж/б Количество продольных – 4 шт.	удовлетворительное
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – 4 шт. Площадь стен в подъездах - 13995 кв.м. Материал отделки стен: - клеевая окраска Площадь потолков – 5251 кв.м. Материал отделки потолков – клеевая окраска	удовлетворительное
Наружные стены	Материал – ж/б панели	удовлетворительное

Перекрытия	Количество этажей – 16,25 Материал – ж/б панели Площадь - 35945 кв.м.	удовлетворительное
Крыши	Количество – 1 шт. Вид кровли – плоская Материал кровли – рулонная Площадь кровли – 1611 кв.м.	удовлетворительное
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования – 519 шт. Из них: Деревянных – 480 шт. Металлических – 39 шт.	удовлетворительное
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования – 52 шт. Из них деревянных – 52 шт.;	удовлетворительное
3.Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 10 шт. В том числе: Марки лифтов – КЗМ ППО411КП; ПП621ПП; ПП426КП Грузоподъемность пасс. – 0,400; 0,630 т Площадь кабин – 20,12 кв.м.	удовлетворительное
Мусоропровод	Количество – 4 шт. Длина ствола – 250 м Количество загрузочных устройств – 76 шт.	удовлетворительное
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 36 шт. Материал вентиляционных каналов – гипсолитовые короба Протяженность вентиляционных каналов – 2268 м Количество вентиляционных коробов – 36 шт.	удовлетворительное
Водосточные трубы	Количество водостоков – 6 шт. Тип водосточных труб – внутренний Протяженность водосточных труб – 1020 м	удовлетворительное
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество – 2 шт.	удовлетворительное
Светильники	Количество – 870 шт.	удовлетворительное
Системы дымоудаления и противопожарной автоматики	Количество – 4 шт.	удовлетворительное
Магистраль с распределительным щитком	Количество эл. щитков – 76 шт.	
Сети электроснабжения	От вводного рубильника в эл.щитовой до индивидуального прибора учета (эл. счетчика)	

Сети теплоснабжения	Диаметр, материал стен и протяженность в однострубно́м исчислении: Диаметр – 15 мм, 32 мм, 25 мм. Материал – сталь Протяженность – 10228 м	удовлетворительное
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: Задвижек – 54 шт. Вентилей – 96 шт. Кранов – 500 шт.	удовлетворительное
Элеваторные узлы	Количество – 10 шт.	удовлетворительное
Конвектора	Количество – 1089 шт. Материал – сталь	удовлетворительное
Полотенцесушители	Количество – 456 шт. Материал – стальные оцинкованные	удовлетворительное
Трубопроводы холодной воды	Диаметр – 15 мм Протяженность – 5320 м Материал – стальные оцинкованные	удовлетворительное
Трубопроводы горячей воды	Диаметр – 15 мм Протяженность – 5320 м Материал – стальные оцинкованные	удовлетворительное
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: Задвижек – 37 шт. Вентилей – 198 шт. Кранов – 216 шт.	удовлетворительное
Трубопроводы канализации	Диаметр – 110 мм Протяженность – 2266 м Материал труб – ПВХ, чугун	удовлетворительное
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. приборы учета холодной воды 2. теплосчетчики 3. электросчетчики	удовлетворительное
Калориферы	Количество – 4 шт.	удовлетворительное
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде	Количество – 2 шт.	удовлетворительное
Пристенные дренажи	Приемные колодцы – шт.; Протяженность – м	удовлетворительное

«Товарищество»

Председатель ТСЖ «Каскад»



«Управляющая организация»

Президент ООО «Аква-холдинг»

В.Н.Горин



**Перечень технической документации
на Многоквартирный дом по адресу:
ул.Верхние поля 14 к.1**

**и иных связанных с управлением Многоквартирным
домом документов**

№№ п/п	Наименование документа		Количе ство листов	Примечание
I. Техническая документация на Многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на Многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)		6	
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		12	
3.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательными требованиям безопасности:	3.1 Инженерных коммуникаций	2	
		3.2. Коллективных (общедомовых) приборов учета		
		3.3. Индивидуальных приборов учета		
		3.4. Механического оборудования (лифты)	10	
		3.5. Электрического оборудования	2	
		3.6. Санитарно-технического оборудования	2	
		3.7. Отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)	2	
4.	Правила по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007г.)	1 комплект	Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей	
II. Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы				
5.	Кадастровая карта (план) земельного участка	-		
6.	Проектная документация на Многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома	1 комплект		
7.	Акт приемки Многоквартирного дома	1		
8.	Акты освидетельствования скрытых работ	1 комплект		

		ект	
9.	Протокол измерения шума и вибрации	1 комплект	
10.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	1	
11.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	3	
12.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	1	
13.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно – техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование		Имеются
14.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		Имеются журнал регистрации обращений жителей
15.	Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы: - договоры; - списки; - прочее		Имеются договоры с ресурсоснабжающими и подрядными организациями

«Товарищество»

Председатель ТСЖ «Каскад»



«Управляющая организация»

Президент ООО «Аква-холдинг»

В.Н.Горин



Перечень услуг и работ по содержанию общего
имущества в многоквартирном доме по адресу:
Верхние Поля ул., 14, к.1
17941,2 кв.м. На 2019 год

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Ст-ть на 1м2 общ. площади (руб./м2 в месяц)
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования				
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	ежедневно кроме воскресных и праздничных дней	1486778,64	6,90579
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в неделю		
	Влажное подметание мест перед загрузочным клапаном мусоропровода	6 раз(а) в неделю		
	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз(а) в месяц		
	Мытье пола кабины лифта	6 раз(а) в неделю		
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта	2 раз(а) в месяц		
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков	1 раз(а) в год		
2.	Удаление отходов из мусоросборной камеры	ежедневно		
	Уборка, мойка стен и пола мусоросборной камеры	ежедневно		
	Уборка и мойка загрузочных клапанов	1 раз в неделю		
	Мытье нижней части ствола и шибер мусоропровода	1 раз(а) в месяц		
	Очистка передвижных контейнеров	ежедневно		
	Промывка, очистка и дезинфекция внутренней поверхности мусоропровода	1 раз(а) в месяц		
	Устранение засора	По мере необходимости		
3.	Мытье окон, уборка чердачного и подвального помещения	1 раз(а) в год	1486778,64	6,90579
4.	Подготовка зданий к праздникам	2 раз(а) в год		
Итого по разделу I:			1486778,64	6,90579
II. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора				
1.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно		
2.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости		
Итого по разделу II:				
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации (весенне-летней, осенне-зимней)				
1.	Проведение технических осмотров с составлением актов готовности МКД к сезонной эксплуатации	не реже 2 раз в год	175619,25	0,81572
2.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмопок	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период		
3.	Промывка и опрессовка, ремонт и регулировка систем центрального	По мере необходимости		
4.	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		
5.	Замена разбитых стекол, окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости		
6.	Укрепление водосточных труб, коленок и воронок	1 раз(а) в год		
Итого по разделу III:			175619,25	0,81572

IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт					
1.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежака 2 случая в год; Проверка исправности канализационных вытяжек 2 проверки в год; Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 1 проверка в год; Восстановление освещения л/клеток, подвалов, чердаков, холлов - по мере необходимости	105371,55	0.48943	
2.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности			
3.	Профилактический осмотр и наладка сантехоборудования	1 раз в год			
4.	Профилактический осмотр и наладка электрооборудования в электрощитовых и поэтажных щитках	1 раз в год			
5.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно	239430,84	1,11211	
6.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов	51000	0.23688	
Итого по разделу IV:			395802,39	1,83842	
V. Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства					
1.	Проведение осмотров, техническое обслуживание	Ежедневно Согласно требованиям технических регламентов	870673,44	4,04411	
Итого по разделу V:			870673,44	4,04411	
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения					
1.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения - немедленно; на системах канализации - немедленно; на системах энергоснабжения - в течение 3 часов после получения заявки диспетчером	117873,72	0,54750	
2.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли - 1 сутки, нарушение водоотвода - 5 суток, неисправность освещения мест общего пользования - 1сутки, неисправность электрической проводки оборудования - 2 часа, неисправность лифта - не более суток с момента получения заявки	245866,95	1,14200	
Итого по разделу VI:			363740,67	1,68950	
VII. Прочие услуги					
1.	Дезинсекция	1 раз в год по заявкам	6205,32	0,02882	
2.	Услуги энергоснабжения всего, в т.ч.		384999,96		
	дежурное освещение	ежедневно	19250	1,78825	
	силовая электроэнергия	ежедневно	12833,33		
3.	Обслуживание системы АСКУЭ	согласно технических регламентов	68071,68	0,31618	
4.	Обслуживание линий ЦТП-РБ	согласно технических регламентов	34262,64	0,15914	
5.	Расходы на воду на общедомовые нужды	ежедневно	4124,16	0,01916	
6.	Ремонт общего имущества МКД	по графику	330214,56	1,53378	
7.	ТО системы видеонаблюдения	согласно технических регламентов			
8.	Промывка стволов мусорокамер	1 раз в год	39917,28	0,18541	
9.	Техинвентаризация				
Итого по разделу VII:			867795,6	4,03074	
Итого по Приложению №3:			4160409,99	19,32428	
Итого по Приложению №4:			175619,25	0,81572	
ВСЕГО с НДС:			В год (с учетом приложений №3,4)	4336029,24	20,14
Справочно общая площадь по МКД: 17941,2			В месяц с НДС	361335,77	
			Ставка управления		5,12
			Планово-нормативная ставка		25,26
Обращение с отходами по постановлению Правительства г.Москвы от 02.10.2013г. №					2,34
			Планово-нормативная ставка (всего)		27,60

Управляющая организация
 ООО "Аква-холдинг"
 В.Н. Горин
 м.п.

Товарищество собственников жилья
 /Барсукова Н.С./
 м.п.

* Нормативы по эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Правительства Москвы от 04.06.1996 г. № 465

Приложение 4
к договору управления
многоквартирным домом
№ 12 от " 01 " 01 2019 г.

Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
Верхние Поля ул., 14, к.1
на 2019 год
17941,2 кв. м.

№№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год (руб.)	Стоимость на 1 кв.м общ. площади (руб./кв.м в месяц) /12	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
1. Фундаменты					
1.1	Проведение осмотра	III - IX	8254,10	0,03834	
1.2	Ремонт фундамента	по графику			
1.3	Заделка трещин	по графику			
2. Стены и перегородки					
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках	III - IX	4390,48	0,02039	
2.1.1	Проведение осмотра	по графику			
2.1.2	Ремонт штукатурки	по графику			
2.1.3	Малярные работы	по графику			
2.2	Внешние части многоквартирного дома, включая межпанельные швы		4390,48	0,02039	
2.2.1	Проведение осмотра	III - IX			
2.2.2	Заделка швов	по графику			
2.2.3	Ремонт цоколей	по графику			
2.3	В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры		4390,48	0,02039	
2.3.1	Проведение осмотра	III - IX			
2.3.2	Выведение протечек	по графику			
2.3.3	Малярные работы	по графику			
3. Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах					
3.1	Проведение осмотра	III - IX	13347,06	0,06199	
3.2	Ремонт стволов	по графику			
3.3	Ремонт клапанов	по графику			
4. Балконы, козырьки, лоджии и эркеры					
4.1	Проведение осмотра	III - IX	9307,82	0,04323	

4.2	Заделка трещин	по графику			
4.3	Ремонт гидроизоляции	по графику			
5. Перекрытия					
5.1	Проведение осмотра	III - IX	4566,10	0,02121	
5.2	Устранение неисправности	по графику			
5.3					
6. Полы в помещениях общего пользования					
6.1	Проведение осмотра	III - IX	8254,10	0,03834	
6.2	Восстановление участков полов	по графику			
6.3					
7. Крыши					
7.1	Проведение осмотра	III - IX	2985,53	0,01387	
7.2	Очистка кровли	по графику			
7.3	Ремонт отдельных участков	по графику			
8. Водоотводящие устройства					
8.1	Проведение осмотра	III - IX	2634,29	0,01224	
8.2	Очистка решеток	по графику			
8.3	Ремонт внутреннего водостока	по графику			
9. Окна, двери в помещениях общего пользования					
9.1	Проведение осмотра	III - IX	10185,92	0,04731	
9.2	Ремонт окон, дверей	по графику			
9.3	Установка доводчиков	по графику			
10. Лестницы					
10.1	Проведение осмотра	III - IX	4566,10	0,02121	
10.2	Ремонт ограждение	по графику			
10.3					
11. Системы холодного водоснабжения					
11.1	Проведение осмотра	ежемесячно	19669,36	0,09136	
11.2	Устранение неисправности	по графику			
11.3	Наладка и регулировка	по графику			
12. Системы горячего водоснабжения					
12.1	Проведение осмотра	ежемесячно	19669,36	0,09136	
12.2	Устранение неисправности	по графику			
12.3	Наладка и регулировка	по графику			
13. Канализация					
13.1	Проведение осмотра	ежемесячно	19669,36	0,09136	
13.2	Устранение неисправности	по графику			

13.3	Ремонтные работы	по графику			
14. Системы газоснабжения					
14.1	Проведение осмотра	ежемесячно			
14.2	Устранение неисправности	по графику			
14.3					
15. Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка					
15.1	Проведение осмотра	ежемесячно	19669,36	0,09136	
15.2	Устранение неисправности	по графику			
15.3	Ремонтные работы	по графику			
16. Системы теплоснабжения					
16.1	Проведение осмотра	ежемесячно	19669,36	0,09136	
16.2	Устранение неисправности	по графику			
16.3	Наладка и регулировка	по графику			
17. Системы вентиляции, дымоудаления					
17.1	Проведение осмотра	ежемесячно			
17.2	Устранение неисправности	по графику			
17.3	Наладка и регулировка	по графику			
18. Лифты					
18.1	Проведение осмотра	ежемесячно			
18.2	Устранение неисправности	по графику			
18.3					
ИТОГО:			175619,25	0,82	

Примечание: Таблица приложения заполняется управляющей с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома размеров финансирования собственниками. При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170).

Управляющая организация

Товарищество собственников жилья



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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (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
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 предоставлен 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/см ²); -не более 0,6 МПа (6 кгс/см ²);	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%, 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		
2.1. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 50 гр. С для закрытых систем централизованного теплоснабжения	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5 гр.С б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 гр. С	а) при снижении температуры горячей воды до 40 гр.С оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.2. 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)
2.3. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: -не менее 0,03 Мпа (0,3кгс/см ²); -не более 0,6 Мпа (6 кгс/см ²)	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении,отключающемся 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 течении 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
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.
5.Отопление		
5.1.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 от 12гр С до нормативной в) не более 8 часов-при температуре воздуха в жилых помещениях от 12гр.С до 10 гр.С; г) не более 4 часов-при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 гр.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
5.2.Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже +18гр.С (в угловых комнатах +20 гр. С), б) в других помещениях- в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000. допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток(от 0 до 5 часов)- не более3гр.С	Отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно) за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры
5.3.Давление во внутри-домовой системе отопления: а) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами а также прочими отопительными приборами - не более 1,0 Мпа (10кГс/см2)	Отклонение давления более установленных значений не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25% , плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

«Товарищество»

Председатель ТСЖ



«Управляющая организация»

Президент ООО «Аква-холдинг»

В.Н.Горин



Приложение № 6
к Договору № 12 от 01.01.19
управления Многоквартирным домом

СВЕДЕНИЯ
по Многоквартирному дому по правоустанавливающим документам
по адресу: Верхние Поля д. 14кор. 1

№ п/п	Количество квартир	Площадь дома по БТИ без учета летних (кв. м)	В том числе жилая (кв. м)	Количество собственников (чел): купля- продажа, приватизация	Муниципальное жилье (чел.)	Общее число проживающих (человек)
1	2	3	4	5	6	7
1	301	17951,3	17280,7	337		652

«Товарищество»

Председатель ТСЖ «Каскад»



М.П.

«Управляющая организация»

Президент ООО «Аква-холдинг»

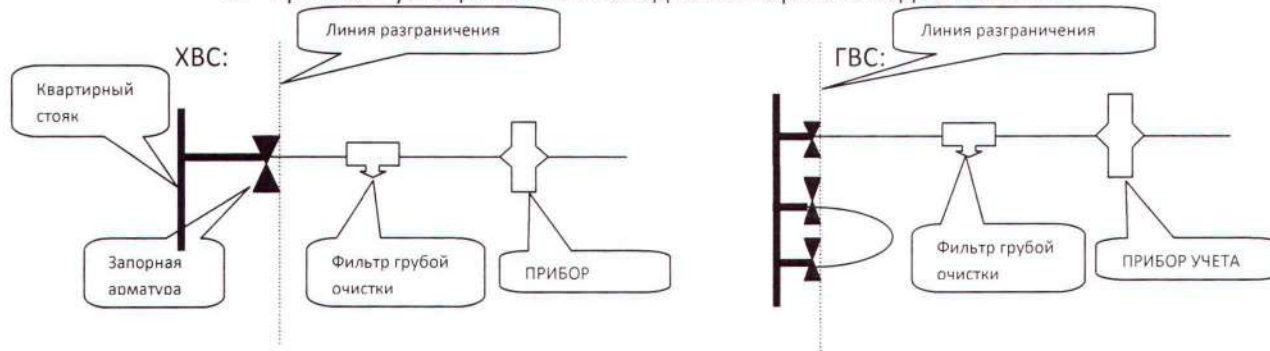


В.Н.Горин

М.П.

СХЕМА РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА

1. При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до линии:

— - Управляющая организация — - собственник

В случае установки собственником полотенцесушителя улучшенной модели, ответственность за надлежащее состояние и работоспособность системы, несет собственник в полном объеме.

2. При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно вышеуказанной схеме до верхних контактов автоматических выключателей, исключая прибор учета.

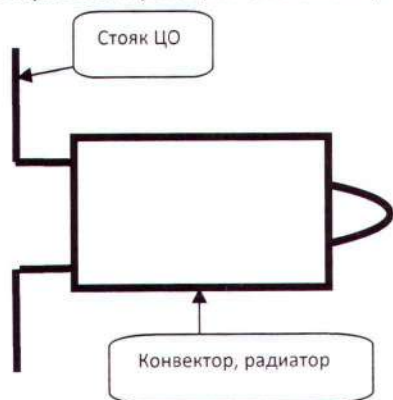
— - Управляющая организация — - собственник

Управляющая организация

3. При эксплуатации системы центрального отопления.



3. При эксплуатации системы центрального отопления.



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность системы центрального отопления согласно вышеуказанной схеме до линии:

— - Управляющая организация

— - собственник

В случае установки собственником конвекторов, радиаторов улучшенной модели, ответственность за надлежащее состояние и работоспособность системы, несет собственник в полном объеме.

Председатель ТСЖ



ООО «Аква-холдинг»



СПИСОК
контактных телефонов Управляющей и подрядных организаций, обслуживающих
Многоквартирный дом.

ООО «Аква-холдинг»

Секретарь

8-495- 658-57-56

Начальник участка

8-495-658-57-55

ГКУ «ИС района Марьино»

Секретарь

8-495-349-72-31

МФЦ района Марьино

(Совхозная д.41)

8-495-777-77-77

ОДС № 22

8-495-539-53-53

Аварийные службы:

ООО «УК Благовест»

8-495-345-72-10

ОАО «МОСЛИФТ»

8-499-755-01-01

АО «Мосводосток»

круглосуточно

8-495-657-87-03

АО «Мосводопровод»

8-999-763-34-34

ОАО «Мосэнергосбыт»

8-495-350-12-56

ОАО МОЭК

8-495-539-59-59

8-499-612-44-50

«Товарищество»

Председатель ТСЖ «Каскад»

М.П.

«Управляющая организация»

Президент ООО «Аква-холдинг»

В.Н.Горин

М.П.

