

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

18.11.2019 года

ООО «Олимп ЖКХ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Кудина Михаила Игоревича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ЖСК «Заря-6» от лица собственников помещений МКД, именуемое в дальнейшем «Собственник», в лице председателя правления Божуковой Ирины Валентиновны, действующего на основании Устава, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом от 17.11.2019г.

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

1.3 В соответствии с ч.1 ст.162 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в Многоквартирном доме (далее - Собственники), обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны настоящего договора.

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 и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, инженерных систем и оборудования, и иных услуг собственникам помещений, а также членам семьи и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 14, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома п. 4.13. Договора регулируются отдельным договором.

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

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

2.5. Собственниками помещений заключены прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями. Оплата за коммунальные услуги производится собственниками помещений на прямую РСО.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. В соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации и города Москвы, на основании решений общих собраний Собственников проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома,

3.1.4. Принимать от Собственников плату за содержание и ремонт помещения, и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному либо непосредственно Управляющей организацией, либо иной уполномоченной организацией, действующей на основании договора с Управляющей организацией.

3.1.5. Требовать внесения платы от Собственников в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения пп. 4.6, 4.7 Договора.

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

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

3.1.8. Хранить и актуализировать документацию, полученную от управлявшей ранее организации в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении N 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;
- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;
- вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников и

пользующихся помещениями в Многоквартирном доме лиц на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в офисе Управляющей организации, в подъездах Многоквартирного дома и/или на официальном сайте Управляющей организации, расположенном в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

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

3.1.11. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, связанных с выполнением функции Управляющей организации по взысканию задолженности за предоставленные Собственнику и лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме, услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также иных случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.12. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества

3.1.13. Информировать Собственника, иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.14. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.15. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками, нанимателем или иным пользователем помещения(й).

3.1.16. Информировать Собственников об изменении размера платы (ставки) за техническое обслуживание помещения пропорционально их доле в содержании и ремонте общего имущества, не позднее чем в течение 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

Предоставлять правлению сведения о потреблении коммунальных услуг по ОДПУ, ИПУ, ОДН, отоплению, электроэнергии.

3.1.17. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов. По требованию Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями Собственников на законных основаниях, обеспечить выставление платежных (информационных) документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и

последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.18. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.19. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.20. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения(ий) Собственников согласовать с ними время доступа в помещение или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.21. По требованию Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями Собственника на законных основаниях, производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.22. Предоставлять Правлению ЖСК и Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала года, следующего за истекшим годом действия Договора в письменном виде, согласно решению собственников, путем размещения такого отчета на официальном сайте Управляющей организации, расположенном в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, и в иных местах, определенных решением общего собрания Собственников. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.23. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Правления ЖСК и Собственников на основании решения, принятого общим собранием Собственников, с периодичностью, установленной решением такого собрания (но не чаще, чем 1 раз в квартал), размещать на стенде ЖСК, на своем сайте или в офисе Управляющей организации отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору, а также предоставлять ЖСК в письменном виде.

3.1.24. На основании заявок Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями Собственников на законных основаниях, направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственников.

3.1.25. Представлять интересы ЖСК и Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями Многоквартирного дома на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.26. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

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

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

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов

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

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

3.1.27. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату.

3.1.28. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений Собственника, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием Собственников помещений.

3.1.29. 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.

3.1.30. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, ЖСК либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.31. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ, ЖСК. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ, ЖСК.

3.1.32. Заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в Многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию Собственника копию договора (полиса).

3.1.33. Предварительно поставив в известность Правление ЖСК и собственников помещений и с их согласия, оказывать содействие уполномоченным Правительством Москвы организациям, в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

3.1.34. В установленных действующим законодательством случаях разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

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

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

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

3.1.38. Довести до сведения Собственников (нанимателей, арендаторов) информацию о СРО, членом которой является Управляющая организация, путем размещения информации на информационных стендах (досках) в подъездах или иным способом.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

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

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

3.2.4. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества на основании перечня услуг и работ по содержанию общего имущества на предстоящий год (за исключением случаев, когда размер такой платы определяется уполномоченными органами города Москвы) и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений. Ежегодно готовить предложения по проведению работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.5. Заключать договоры на организацию начисления платы Собственникам, ведение базы данных Собственников — плательщиков по настоящему Договору, а также сбора платежей, взыскание просроченной задолженности за предоставленные Собственникам услуги/работы по настоящему договору.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение N 5), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством, а также приостанавливать или ограничивать предоставление услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязан:

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

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственников при их

отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины 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 уведомления управляющей организации;

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

За самовольное переустройство или самовольную перепланировку помещения ответственность несет собственник такого помещения.

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 Многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы,

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения. При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

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

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

- 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, возложена Собственниками 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;

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

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

3.4. *Правление ЖСК или Собственник имеет право:*

3.4.1. 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.

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

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 предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.7. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

4. Цена Договора, размер платы за жилищно-коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Правительством Москвы на очередной календарный год.

4.2. Цена настоящего Договора на текущий и каждый последующий календарный год определяется:

4.2.1. общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, определяемой как произведение установленной Правительством Москвы соответствующей ставки планово-нормативного расхода, установленной на текущий и каждый последующий календарный год (либо иной период, установленный нормативно-правовыми документами города Москвы), на 12 месяцев и на площадь жилых и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом) в Многоквартирном доме, с учетом перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в приложении N 3 к настоящему Договору;

4.2.2. В случае принятия уполномоченным государственным органом города Москвы решения о прекращении предоставления управляющим организациям субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, Собственники в течение одного месяца с даты принятия такого решения обязаны организовать и провести общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме, на котором, с учетом предложений Управляющей организации, принять решение об установлении размера платы за выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Если Собственники в сроки, установленные настоящим пунктом, не примут решение об установлении размера такой платы, Управляющая организация получает право расторгнуть настоящий Договор управления в одностороннем порядке при условии уведомления Собственников за один месяц до даты расторжения договора путем размещения

информации в общедоступных местах многоквартирного дома – в лифтовых холлах первых этажей, а также направления уведомления в адрес председателя Совета Многоквартирного дома (в случае, если в Многоквартирном доме в предусмотренном законом порядке избран и действует Совет многоквартирного дома и информация о принятом Собственниками решении об избрании такого Совета доведена до сведения Управляющей организации).

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

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

4.4. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или иной организацией, действующей по поручению Управляющей организации.

4.6. В выставляемом платежном (информационном) документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности собственника по оплате жилых помещений за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений, дата создания платежного документа.

4.7. Собственники и иные лица, пользующиеся помещениями Собственников на законных основаниях, вносят плату за жилое помещение Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном (информационном) документе.

4.8. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение.

4.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника (нанимателя, арендатора).

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 размере занимаемого помещения в следующих месяцах.

4.10. Собственники и иные лица, пользующиеся помещениями Собственников на законных основаниях, вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий

Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

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

4.12. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных (информационных) документов, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.13. Работы по капитальному ремонту Многоквартирного дома в целом, общего имущества Многоквартирного дома или отдельных его частей не являются предметом настоящего договора. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении такого ремонта. Расходы на капитальный ремонт оплачиваются за счет денежных средств Собственников и денежных средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Москвы.

4.13.1. Решение (п. 4.13) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти города Москвы.

4.13.2. Решение (п. 4.13) определяет: необходимость капитального ремонта, срок проведения капитального ремонта, необходимый объем работ, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив его на счет, указанный Собственниками. По желанию Собственников неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. При отсутствии квартирных приборов учета и выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилых помещениях Собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги,

Управляющая организация вправе произвести доначисление платы за жилищно-коммунальные услуги исходя из количества лиц, фактически проживающих в помещениях Собственников. При невозможности установить период вселения незарегистрированных лиц в жилые помещения Собственников, доначисление производится за три календарных месяца, предшествующих дате выявления таких лиц.

5.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке установленном законодательством.

5.6. В случае неисполнения Управляющей организацией пункта 5.5 настоящего Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

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

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Правлением ЖСК «Заря-6», Собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения правления ЖСК о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;
- обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

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

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

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), представителей правления ЖСК Собственников (членов семей Собственников, нанимателей, членов семей нанимателей), представителя подрядной организации, свидетелей, соседей и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников (нанимателей), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственников (членов их семей, нанимателей, членов их семей), права которых нарушены. При отсутствии Собственников (членов их семей, нанимателей, членов их семей) Акт проверки составляется комиссией без их участия. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственникам (членам семей Собственников, нанимателям, членам семей нанимателей) под расписку.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

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

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

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

- если совокупная задолженность Собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг превысит средний размер платы, начисленной Собственникам за жилищно-коммунальные услуги по Многоквартирному дому за предшествующие три месяца.

б) по инициативе Собственников в случае:

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

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении N 3 к настоящему Договору (более 3 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 Договора).

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон

другой стороны о нежелании его продлевать.

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

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

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

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

7.6. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты и перечислить излишне полученных ею средства на указанный ими счет.

7.7. Определенный в Договоре Перечень работ и услуг изменению\пересмотру не подлежит.

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 месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. Любая Сторона, 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 виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

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

8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору,

обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен сроком на пять лет и вступает в силу с 01.02.2020г.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным, на тот же срок и на тех же условиях.

10. Заключительные положения

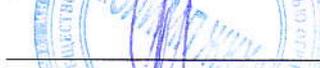
Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 14 страницах и содержит 5 приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме.
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.
3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.
4. Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом
5. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

11. Реквизиты сторон

Собственник	Управляющая организация
ЖСК «Заря-6» ИНН\КПП 7712046181/ 774301001 ОГРН 1037739228450 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 14.	ООО «Олимп ЖКХ» ИНН\КПП 7743301586/ 774301001 ОГРН 1197746321563 125565, г. Москва, Ленинградское ш., д.64, корп.3, эт.2, пом.Ш, комн.42.
 /Божукова И.В./	 /Кудин М.И./

**Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:
г.Москва, ул. Адмирала Макарова, д.14**

№ п/п	Наименование	Наличие (да/нет)	Единицы измерения	Количество	Состояние (удовл./не удовл.)
1	Вид имущества				
1.1	Помещения общего пользования	да	шт.	1	Удовл.
1.1.1	Площадь пола	да	м ²	1870,1	Удовл.
1.2	Межквартирные лестничные площадки	да	шт.	14	Удовл.
1.2.1	Площадь пола	да	м ²	87,4	Удовл.
1.3	Лестницы	да	м ²	100,8	Удовл.
1.3.1	Количество лестничных маршей	да	шт.	27	Удовл.
1.4	Лифтовые и иные шахты	да	шт.	1	Удовл.
1.5	Коридоры	да	шт.	14	Удовл.
1.5.1	Площадь пола	да	м ²	619,3	Удовл.
1.6	Технические этажи	нет	шт.	0	
1.6.1	Площадь пола	нет	м ²	0	
1.7	Чердаки	да	шт.	1	Удовл.
1.7.1	Площадь пола	да	м ²	637,3	Удовл.
1.8	Технические подвалы	да	шт.	1	Удовл.
1.8.1	Площадь пола	да	м ²	413	Удовл.
2	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома				
2.1	Фундаменты	да	м ²	242,2	Удовл.
2.2	Стены и перегородки внутри подъездов	да	м ²	2016	Удовл.
2.2.1	Площадь потолка	да	м ²	801	Удовл.
2.2.2	Количество подъездов	да	шт.	1	Удовл.

№ п/п	Наименование	Наличие (да/нет)	Единицы измерения	Количество	Состояние (удовл./не удовл.)
2.3	Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Да	м ²	2016	Удовл.
2.3.1	Площадь потолка	да	м ²	801	Удовл.
2.4	Наружные стены и перегородки	да	м ²	4433	Удовл.
2.4.1	Длина межпанельных швов	нет	м	0	
2.5	Перекрытия	да	м ²	8800	Удовл.
2.5.1	Количество этажей	да	шт.	14	Удовл.
2.6	Крыши	да	м ²	744	Удовл.
2.6.1	Количество крыш	да	шт.	1	Удовл.
2.6.2	Протяженность свесов	да	м	86	Удовл.
2.6.3	Площадь свесов	да	м ²	72	Удовл.
2.7	Двери	да	шт.	42	Удовл.
2.8	Окна	да	шт.	9	Удовл.
3	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование				
3.1	Лифты и лифтовое оборудование	да	шт.	2	Удовл.
3.1.1	Площадь кабин	да	м ²	2,6	Удовл.
3.2	Мусоропровод	да	шт.	1	
3.2.1	Длина ствола	да	м	57	Удовл.
3.2.2	Количество загрузочных устройств	да	шт.	14	Удовл.
3.3	Вентиляция	да	м	672	Удовл.
3.3.1	Количество вентиляционных каналов	да	шт.	224	Удовл.
3.4	Дымовые короба/ вентиляционные короба	да	шт.	2	Удовл.
3.4.1	Дымовые/вентиляционные трубы	да	шт.	8	Удовл.
3.5	Водосточные желоба/водосточные трубы	да	шт.	8	Удовл.
3.5.1	Протяженность желоба/трубы	да	м	280	Удовл.
3.6	Светильники	да	шт.	73	Удовл.
3.7	Системы дымоудаления	да	шт.	1	Удовл.
3.8	Длина магистрали	да	м	280	Удовл.
3.9.	Сети электроснабжения	да	м	770	Удовл.

№ п/п	Наименование	Наличие (да/нет)	Единицы измерения	Количество	Состояние (удовл./не удовл.)
3.10.	Сети теплоснабжения	да	м	770	Удовл.
3.11.	Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	да	шт.	132	Удовл.
3.12.	Элеваторные узлы	да	шт.	1	Удовл.
3.13.	Радиаторы	да	шт.	300	Удовл.
3.14.	Полотенцесушители	да	шт.	112	Удовл.
3.15.	Насосы	нет	шт.		Удовл.
3.16.	Трубопроводы холодной воды	да	м	600	Удовл.
3.17.	Трубопроводы горячей воды	да	м	600	Удовл.
3.18.	Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	да	шт.	47	Удовл.
3.19.	Коллективные приборы учета	да	шт.	2	Удовл.
3.20.	Трубопроводы канализации	да	м	320	Удовл.
3.21.	Сети газоснабжения	да	м	90	Удовл.
3.22.	Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	да	шт.	1	Удовл.
3.23.	Калориферы	да	шт.	1	Удовл.
3.24.	Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	да	шт.	1	Удовл.

Управляющая организация

ООО «Олимп ЖКХ»

Генеральный директор



/Кудин М.И./

Собственник

ЖСК «Заря-6»

Председатель



/Божукова И.В. /

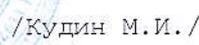
Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
г.Москва, ул. Адмирала Макарова, д.14
и иных связанных с управлением Многоквартирным
домом документов

N п/п	Наименование документа	Количество	Примечания	
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)	1	Оригинал	
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме	1	Оригинал	
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме	-	-	
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	1	Оригинал
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	1	Оригинал
		4.3. механического оборудования	1	Оригинал
		4.4. электрического оборудования	1	Оригинал
		4.5. санитарно-технического оборудования	1	Оригинал
		4.6. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)	1	Оригинал
5.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	7	Оригинал	
6.	паспорта лифтового хозяйства;	2	Оригинал	
7.	протоколы измерения сопротивления электросетей;	1	Оригинал	
8.	протоколы измерения вентилиации	1	Оригинал	
Собственник		Управляющая организация		

Перечень
услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.14

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения работ (услуг)
1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
1.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей	1 раз в день, кроме праздничных и воскресных дней
1.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю
1.3	Влажное подметание места перед загрузочными клапанами мусоропроводов	1 раз в день, кроме праздничных и воскресных дней
1.4	Мытье пола кабины лифта	1 раз в день, кроме праздничных и воскресных дней
1.5	Мытье лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	1 раз в месяц
1.6	Мытье лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в месяц
1.7	Мытье окон	1 раз в год
1.8	Влажная протирка стен на лестничных клетках	1 раз в год
1.9	Влажная протирка plafонов на лестничных клетках	1 раз в год
1.10	Влажная протирка дверных полотен на лестничных клетках	1 раз в год
1.11	Влажная протирка подоконников	2 раза в год
1.12	Влажная протирка оконных решеток	1 раз в год
1.13	Влажная протирка чердачных лестниц	1 раз в год
1.14	Влажная протирка отопительных приборов	2 раза в год
1.15	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств	1 раз в год
1.16	Влажная протирка почтовых ящиков	1 раз в год
1.17	Влажная протирка стен, дверей кабины лифта	1 раз в месяц
1.18	Очистка кровли и ее элементов (в том числе козырьков над подъездами) от мусора и листьев	2 раза в год
1.19	Очистка кровли от снега	В течение 3 часов после снегопада
1.20	Очистка кровли от снега и наледиобразований	В течение 1 суток после обнаружения
1.21	Очистка подвалов и чердаков от мусора	1 раз в год
1.22	Уборка мусороприемной камеры	1 раз в день
1.23	Ремонт почтовых ящиков, установка, смена замка	По мере необходимости
2	Работы по обеспечению вывоза твердых бытовых отходов	
2.1	Удаление мусора из мусороприемных камер	1 раз в день
3	Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих и ненесущих конструкций) многоквартирных домов	
3.1	Восстановление поврежденных участков фундаментов	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.2	Восстановление гидроизоляции и систем водоотвода фундаментов	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.3	Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.4	Герметизация стыков стен и фасадов	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.5	Ремонт штукатурки гладких фасадов	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.6	Окраска, промывка фасадов	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.7	Восстановление поврежденных участков цоколей	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.8	Окраска, промывка цоколей	1 раз в год
3.9	Ремонт домового знака или уличного указателя	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.10	Восстановление гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.11	Заделка швов и трещин перекрытий	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.12	Укрепление и окраска перекрытий	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.13	Устранение неисправностей и ремонт кровельных покрытий, конструкций и элементов крыши	Осмотр 2 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.14	Ремонт дверей в помещениях общего пользования	Устранение по мере обнаружения дефектов
3.15	Ремонт входных дверей в подъезды	Устранение по мере обнаружения дефектов
3.16	Ремонт окон в помещениях общего пользования	Устранение по мере обнаружения дефектов
3.17	Ремонт лестницы	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.18	Ремонт крыльца	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.19	Ремонт козырьков над входами в подъезды, ремонт кровельного покрытия козырьков, ложных балконов	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.20	Ремонт полов (на лестницах, чердаках, в холлах и подвалах)	По мере необходимости
3.21	Восстановление отделки стен	По мере необходимости
3.22	Восстановление отделки потолков	По мере необходимости
3.23	Ремонт лестничных клеток	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.24	Ремонт технических и вспомогательных помещений	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
4	Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
4.1	Ремонт, регулировка, промывка и опрессовка систем центрального отопления, утепление бойлеров	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
4.2	Прочистка вентиляционных и дымовых каналов	1 раз в год
4.3	Проведение технических осмотров систем водопровода и канализации, центрального отопления и горячего водоснабжения, электротехнических устройств, вентиляционных каналов	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
4.4	Устранение неисправностей в системах водопровода и канализации, центрального отопления и горячего водоснабжения, электротехнических устройств, вентиляционных и дымовых каналов	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период

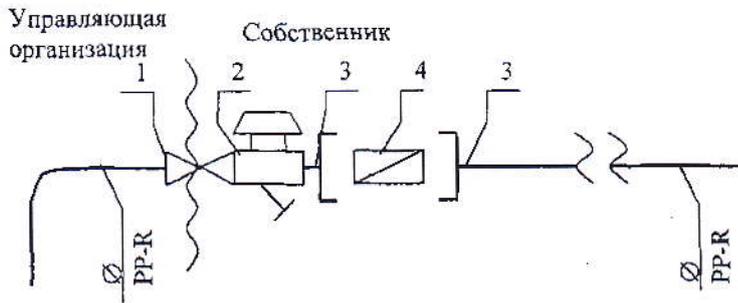
Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом
г.Москва, ул. Адмирала Макарова, д.14

Перечень (услуг) работ	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	в течение срока действия договора управления
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями	в порядке, определяемом Управляющей организацией
3. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	в срок, установленный договором
4. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов (с привлечением третьих лиц).	ежемесячно
5. Осуществление контроля за качеством по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД	в порядке, определяемом Управляющей организацией
6. Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	еженедельно по графику такого приема, определяемому Управляющей организацией
7. Осуществление письменных уведомлений Собственников и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	в порядке, установленном договором управления
8. Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения	в течение 10 календарных дней с даты получения
9. Произведение сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги по требованию пользователя помещения или Заказчиков и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов (с привлечением третьих лиц)	не позднее 10 рабочих дней после обращения в Управляющую организацию
10. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта	при необходимости
11. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах.	в сроки, установленные договором управления
12. Ведение бухгалтерского учета и другой отчетности, установленной действующим законодательством	постоянно
13. Решение вопросов пользования Общим имуществом	в порядке, установленном Общим собранием собственников
14. Раскрытие информации о деятельности по управлению МКД	в порядке, установленном договором управления
15. Юридическое сопровождение по взысканию задолженности с неплательщиков и другим вопросам, связанным с управлением МКД, представительство в суде, защита интересов управляющей компании, а также интересов собственников	в течение срока действия договора управления
Собственник	Управляющая организация
 /Божукова И.В./	 /Кудин М.И./

**СХЕМА
РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ
ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА**
г.Москва, ул. Адмирала Макарова, д.14

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Схема

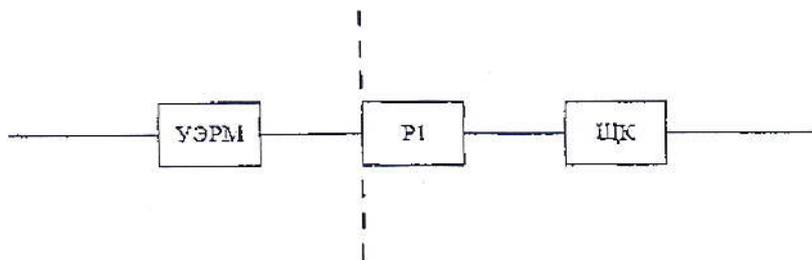


- 1. Шаровой кран
- 2. Регулятор давления Ду
- 3. Ниппель с накидной гайкой
- 4. Водосчетчик СГИ Ду

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровой кран).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема



УЭРМ - устройство этажное распределительное

Р1 - счётчик электронный, R-тарифный

ЩК - щиток квартирный

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

Собственник	Управляющая организация
 /Вожуков А.В./	 /Кудин М.И./