**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом \_\_\_\_\_\_**

г. Москва «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Свиблов ГРАД»** именуемое в дальнейшем **"Управляющая организация"**, в лице генерального директора Гаязовой Ларисы Борисовны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество собственника)

являющийся (аяся) собственником квартиры № \_\_\_\_\_ в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Многоквартирный дом), действующий (ая) на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(реквизиты правоустанавливающего/правоподтверждающего документа: выписка из ЕГРП и т.п)

именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом.

**1. Общие положения.**

1.1.Настоящий договор заключен на основании протокола № \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года.

1.2.Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом \_\_\_\_\_.

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

**2. Термины используемые в Договоре.**

2.1. **Собственник** – субъект гражданского права, права собственности которого на помещение(я) в многоквартирном доме установлены в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

2.2. **Состав имущества** - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме,в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающие более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в данное доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении № 1.

2.3.**Содержание общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем (Приложение № 3) который включает:

- уборка общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестичных площадок и маршей, крыши, лифта;

-техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

-обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;

- освещение помещений общего пользования.

2.4.**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций (Приложение № 4), который включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

- текущий ремонт электротехнического оборудования;

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома;

- текущий ремонт технических устройств (лифтов и т.п.).

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества определяется на основании фактического состояния дома, потребности в тех или иных работах по текущему ремонту, с учетом предписаний контролирующих органов, и технических заключений специализированных организаций, а также на основании решений собственников помещений, оформленных соответствующими протоколами.

2.5. В состав услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не входят:

содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования, внутриквартирного инженерного оборудования, не являющегося общим имуществом;

утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

Вопросы капитального ремонта общего имущества регулируются отдельным договором, заключенным на основании и на условиях определенных решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

**3. Предмет Договора.**

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

3.2. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в Многоквартирном доме, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

3.3. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

3.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

адрес Многоквартирного дома: г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

1. № квартала \_\_\_\_\_\_\_\_, номер УНОМ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
2. серия проекта – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
3. год постройки \_\_\_\_\_\_\_\_;
4. этажность \_\_\_\_\_\_;
5. количество квартир \_\_\_\_\_\_\_;
6. общая площадь жилых помещений с учетом летних помещений \_\_\_\_\_\_\_ кв. м;
7. общая площадь жилых помещений без учета летних \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;
8. общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

3.5. 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.

4. Обязанности и права Сторон.

***4.1. Управляющая организация обязуется:***

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 3.1. 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.

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложениями 3и 4 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

4.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно Приложению № 5 к настоящему Договору, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение

в) водоотведение;

г) отопление

4.1.4. Предоставлять и\или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений.

4.1.5. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт помещения, плату за коммунальные услуги, и иные услуги, предоставляемые Собственнику на основании решения общего собрания согласно платежному документу, предоставленному многофункциональным центром города Москвы (ГБУ МФЦ г. Москвы по району Свиблово).

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за оказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) Управляющая организация организует совместно с ГБУ МФЦ города Москвы по району Свиблово проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

4.1.6. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 4.1.5) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки (п. 5.6.).

4.1.7.Обеспечивать круглосуточное аварийно – диспетчерское обслуживание принятого в управление Многоквартирного дома. Объединенная диспетчерская служба района - 8-495-539-53-53. При изменении адреса и/или телефонов объединенной диспетчерской службы, соответствующая информация размещается в подъездах Многоквартирного дома.

4.1.7. 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 др.

4.1.8. На основании заявки Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или жилому(ым) помещению(м) Собственника.

4.1.9. Вести и хранить документацию в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении №2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

4.1.10. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

4.1.11. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.12.Информировать Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления 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.

4.1.13.В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги, в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ.

4.1.14. В течение действия указанных в Приложении № 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

4.1.15. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, ГКУ ДЖКХиБ АО, и т.п.) для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника – гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы. Заключить с ГБУ МФЦ города Москвы по району Свиблово договоры на организацию паспортного учета граждан, проживающих в Многоквартирном доме, на организацию начислений и сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги на основании единого платежного документа.

4.1.16. По запросу собственников, в целях проведения общего собрания, представлять предложения о проведении капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

4.1.17. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

4.1.18. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается в сети интернет на предусмотренных действующим законодательством РФ порталах, а также предоставляется на бумажном носителе по требованию Собственника.

4.1.19. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников***.*** В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, заключать соответствующие договора. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на цели, определенные решением Собственников.

4.1.20. Заключить договор обязательного страхования опасных производственных объектов (лифтов) в порядке, предусмотренном законодательством.

4.1.21. По решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией.

4.1.22. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению 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.

4.1.23. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья 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.

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

4.1.25. Осуществлять контроль над выполнением Собственником своих обязательств по использованию жилого/нежилого помещения(й) по назначению и своевременному перечислению платежей за оказанные Управляющей организацией услуги.

***4.2. Управляющая организация вправе:***

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

4.2.2. 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 и коммунальных услуг.

4.2.3.Организовывать проверку работы установленных в помещениях, принадлежащих Собственнику приборов учета коммунальных ресурсов, сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов, согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, представленных Собственником, и/или непредоставления Собственником данных о показаниях приборов учета коммунальных ресурсов, проводить перерасчет размера оплаты услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.4. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

4.2.5. 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 законодательством.

4.2.6. Взыскивать с Собственника в установленном порядке, сумму задолженности за предоставленные услуги.

4.2.7. Заключать договоры о сотрудничестве с организациями, оказывающими собственникам услуги связи (Интернет).

4.2.8. Приостанавливать/прекращать в порядке и на условиях, установленных законодательством, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев.

4.2.9. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п. 4.3.3. настоящего Договора.

4.2.10. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

4.2.10. Участвовать в собрании собственников многоквартиного дома, по вопросам капитального ремонта после письменного уведомления в установленные законом сроки.

4.2.11. Оказывать консультации собственникам помещений многоквартирного дома по вопросам предоставления коммунальных услуг, вопросам управления многоквартирного дома и капитальному ремонту.

4.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

***4.3. Собственник обязан:***

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей, 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).

4.3.2. 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 Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.3.3. 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 согласования с Управляющей организацией;

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

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

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества 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 с 23.00 час. до 07.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 08.00 час. до 20.00 час.);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

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

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

- о предоставленных льготах Собственнику и лицам пользующихся его помещением. При отсутствии этих данных все расчеты производятся без применения льгот;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взамодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из численности проживающих и без применения льгот;

- о смене Собственника сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового собственника в свои права. Представить Управляющей организации правоустанавливающие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.3.6. При наличии индивидуальных приборов учета воды, обеспечить надлежащую эксплуатацию и своевременное проведение поверки таких приборов.

4.3.7.При отсутствии индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в помещении Собственника, оплачивать услуги водоснабжения и водоотведения вне зависимости от количества зарегистрованных граждан в помещении Собственника, исходя из количества граждан, проживающих в помещении Собственника, включая временно проживающих. Количество фактически проживающих граждан может быть устанавлено на основании комиссионного осмотра (п. 7.4 Договора).

4.3.8. 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.

4.3.9. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих жилое помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.10. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе работ, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п. 4.3.3 Договора, указанные работы, проводятся за счет средств Собственника.

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

4.3.12. Немедленно принимать меры по устранению замечаний и выполнению предписаний Управляющей организации, в части соблюдения правил пожарной безопасности, правил пользования жилыми помещениями, правил пользования лифтами, требований Управляющей организации при проведении ремонтных работ в доме.

4.3.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и нормативно-правовыми актами РФ.

***4.4. Собственник имеет право:***

4.4.1. Пользоваться общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с его назначением, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Москвы норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

4.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

4.4.3. Обращаться в Управляющую организацию с заявлениями, жалобами, предложениями по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества Многоквартирного дома, обеспечения коммунальными и прочими услугами.

4.4.4. Требовать в установленном порядке, от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ.

4.4.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

4.4.7.Требовать от Управляющей организации ежегодного раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

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

4.4.9. Обращаться в Управляющую организацию для получения консультации по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, жилищно-коммунальных услуг, а также вопросов капитального ремонта.

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

4.4.11. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Собственника.

5. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, порядок расчета платы за коммунальные услуги. Сроки и порядок внесения обязательных платежей.

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- коммунальные услуги, предусмотренные п. 4.1.3 Договора;

- иные услуги, предусмотренные решением общего собрания.

5.2. Размер платы за содержание, и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорциональной занимаемому Собственником помещению. Плата за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с перечнем, составом, и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении № 3, 4 к настоящему Договору. Размер платы за услуги определяется на основании решения общего собрания собственников. Если собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, цена за содержание и ремонт устанавливается на основании нормативно-правовых актов города Москвы, утверждающих цены, ставки и тарифы на жилищно-коммунальные услуги для населения на соотвествующий календарный год. В этом случае, размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту для Собственника жилого помещения, имеющего единственное жилье и зарегистрированным в нем, определяется в соответствии с тарифами, утверждаемыми органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается Управляющей организацией, как произведение тарифов, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, на объем потребленных ресурсов по показаниям квартирных и/или общедомовых приборов учета соответствующих коммунальных ресурсов.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.6.Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, выставляемых ГБУ МФЦ города Москвы по району Свиблово.

5.7. В едином платежном документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (транзитный) счет по сбору платежей за жилищно-коммунальные услуги ПАО Банк ВТБ № 40911810200180000164.

5.8. В случае изменения в установленном порядке ставок на услуги по содержанию и текущему ремонту, тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.

5.9. Плата за услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома, отопление вносится Собственником независимо от факта пользования помещением.

5.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. При оборудовании помещения индивидуальными приборами учета воды перерасчет за период временного отсутствия не производится.

5.11. При предоставлении жилищно - коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за такие услуги изменяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

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

**6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору управления.**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и/или уполномоченными им лицами, в том числе Советом многоквартирного дома, в соответствии с его полномочиями, предусмотренными ст.161.1 ЖК РФ, путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- 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 за использованием и сохранностью жилищного фонда;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору;

7. Ответственность сторон**.**

7.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в размере действительного прямого ущерба, в порядке, установленном законодательством.

7.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

7.3. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией, и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.4. В случае отсутствия квартирных приборов учета воды, при выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе на основании акта комиссионного обследования об использовании жилого помещения осуществлять начисления за водоснабжение и водоотведение на основании показаний общедомового прибора учета соответствующего коммунального ресурса, исходя из количества проживающих граждан.

7.5. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации. Сумма начисленных пеней указывается в отдельном платежном документе.

7.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

7.7. Собственник несет ответственность за нарушения требований пожарной безопасности, в соответствии с действующим законодательством.

7.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**8.** Порядок изменения и расторжения Договора.

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

8.2. Договор может быть, досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством, при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за три месяца до даты расторжения Договора, путем предоставления в адрес Управляющей организации протокола общего собрания собственников помещений.

8.3.В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, одновременно с уведомлением Собственников, за три месяца до даты расторжения Договора, Управляющая организация должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

8.4. Договор считается расторгнутым с момента прекращения у Собственника права собственности на помещение в Многоквартирном доме.

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

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

8.7.В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Собственник обязуется направить в Управляющую организацию распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

9. Особые условия.

9.1.Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.2. В случае хищения, вандальных и иных противоправных действий третьих лиц в отношении объектов общего имущества многоквартирного дома, Собственник(-и) уполномочивают Управляющую организацию вести в интересах собственников все дела в судебных и иных государственных органах и учреждениях города Москвы.

9.3. Способ управления многоквартирным домом, выбранный в соответствии с решением общего собрания собственников помещений считается реализованным с момента подписания договора управления с первым собственником помещения в многоквартирном доме.

9.4. В целях надлежащего функционирования систем жизнеобеспечения многоквартирного дома, устранения технических неисправностей, ликвидации аварийных и иных чрезвычайных ситуаций, при условии непредоставления Собственником доступа в жилое/нежилое помещение свыше трех суток, и неисполнения Собственником п. 4.3.2 настоящего Договора, Управляющая организация вправе организовать комиссионный осмотр жилого/нежилого помещения с разрешения и в присутствии сотрудника ОВД. В состав комиссии входят представители Управляющей организации, представители подрядной организации и аварийной службы (слесарь, сантехник, мастер участка), сотрудник ОВД, представители жителей дома из числа соседей. По факту осмотра и устранения причин аварийной ситуации составляется Акт, заверяемый членами комиссионного осмотра, жилое/нежилое помещение опечатывается, и принимаются меры по предотвращению доступа в помещение третьих лиц.

9.5 Стороны признают равную юридическую силу собственноручной подписи и факсимильной подписи лиц, уполномоченных подписывать настоящий Договор.

10. Форс-мажор.

10.1.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 обстоятельствах. 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.

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

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

11. Срок действия Договора.

11.1. Договор заключен на срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года(лет)**.**

11.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор, в соответствии с п.6 ст.162 ЖК, считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

**12. Заключительные положения**

12.1. Собственник дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу представителю Управляющей организации для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

12.2. Для исполнения договорных обязательств Собственник предоставляет право на использование следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.

12.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**Приложения:**

1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома;

2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;

3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;

4. Перечень работ по 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.[Схема](consultantplus://offline/ref=0B9816A251247885707DF546AF79D024A8EBEE16EBB10D299E5C23F62AE22CC057943098F5F20F7430u1xAG) разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

13. Реквизиты сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Собственник**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  (подпись) (Ф.И.О.) |  | **Управляющая организация:**  **ООО УК «Свиблов ГРАД»**  Генеральный директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /А.А.Тарасова**  М.п. |
| Зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Фактическое местожительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Контактный тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Контактная информация представителей собственника, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника, при его отсутствии в городе свыше 24 часов**  (ФИО и телефон) |  | Юридический адрес: г. Москва, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения муниципальный округ Свиблово, проезд Берингов, д. 5, помещ. 1А/1.  Филиал «Центральный» Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Москве  **Р\с** 40702810801980000037  **К\с** 30101810145250000411  **БИК** 044525411  **ИНН** 7716602545 **КПП** 771601001  **ОГРН** 1087746440396  **тел/факс** 8/499/189-17-29  **e-mail:** uk@sviblovgrad.ru  **сайт:** [www.sviblovgrad.ru](http://www.sviblovgrad.ru) |
|  |  |

Приложение №1

к Договору управления

многоквартирным домом

г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_

**Состав**

**и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:**

**г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование  элемента общего имущества | Параметры | | Характеристика | |
| I. Помещения общего пользования | | | | |
| Помещения общего пользования | Количество – \_\_\_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_\_\_\_ кв.м  Материал пола – | | Количество помещений, требующих текущего ремонта - \_\_\_\_\_ шт.  в том числе:  пола - \_\_\_\_ шт. | |
| Межквартирные лестничные площадки | Количество – \_\_\_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_\_ кв.м  Материал пола – | | Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта - \_шт.  в том числе пола – \_\_\_\_\_ шт. | |
| Лестницы | Количество лестничных маршей – \_\_\_ шт.  Материал лестничных маршей - железобетонные плиты  Материал ограждения - \_\_\_\_\_\_  Материал балясин - \_\_\_\_\_\_\_  Площадь – \_\_\_\_\_\_\_ кв.м | | Количество лестниц, требующих ремонта - шт.  В том числе:  лестничных маршей - шт.  ограждений – шт.  балясин – шт. | |
| Лифтовые и иные шахты | Количество:  - лифтовых шахт – \_\_\_\_\_ шт.  - иные шахты – \_\_\_\_ шт. | | Количество лифтовых шахт требующих ремонта – \_\_\_ шт.  Количество иных шахт, требующих ремонта - \_\_\_\_ шт. | |
| Коридоры | Количество – \_\_\_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м  Материал пола –\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | Количество коридоров, требующих ремонта - \_\_\_\_ шт.  в том числе пола - \_\_\_ шт. | |
| Технические этажи | Количество – \_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м  Материал пола – \_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | Санитарное состояние - удовлетворительное | |
| Чердаки | Количество – \_\_\_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_\_\_\_ кв.м, | | Санитарное состояние –  Требования пожарной безопасности - | |
| Технические подвалы | Количество – \_\_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_\_\_ кв.м  Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:  1. ЦО;  2. ХВС;  3. Канализация;  4. ГВС.  Перечень установленного инженерного оборудования:  1. Насосы дренажные – \_\_\_ шт.;  2. Насосы многоступенчатые,  вертикальные – \_\_\_\_\_ шт.; | | Санитарное состояние -  Требования пожарной безопасности -  Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене - отсутствуют.  Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающееся в ремонте –  отсутствует. | |
| II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома | | | | |
| Фундаменты | Вид фундамента - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Количество продухов – \_\_\_\_\_\_ шт. | | Состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Количество продухов требующих ремонта – \_\_\_\_\_ шт. | |
| Стены и перегородки внутри подъездов | Количество подъездов – \_\_\_\_ шт.  Площадь стен в подъездах \_\_\_\_\_\_\_ кв. м  Материал отделки: стен - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Площадь потолков – \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м  Материал отделки потолков – | | Количество подъездов нуждающихся в ремонте - \_\_\_ шт.  Площадь стен нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_ кв.м  Площадь потолков нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_ кв.м | |
| Стены и перегородки внутри помещений общего пользования | Площадь стен \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м  Материал стены и перегородок – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Материал отделки стен – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Площадь потолков – \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м  Материал отделки потолков – | | Площадь стен нуждающихся в ремонте - \_\_ кв.м  Площадь потолков нуждающихся в ремонте – \_\_\_\_ кв.м | |
| Наружные стены и перегородки | Материал – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Наружная отделка – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Площадь – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тыс. кв. м | | Состояние - удовлетворительное  Площадь стен требующих утепления – \_\_\_ кв.м  Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте – \_\_\_\_ м. | |
| Перекрытия | Количество этажей – \_\_\_\_\_.  Материал – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Площадь – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тыс. кв. м. | | Площадь перекрытия требующая ремонта – \_\_ кв.м (указать вид работ).  Площадь перекрытий требующих утепления – \_\_\_\_\_ кв.м | |
| Крыши | Количество – \_\_\_\_\_\_ шт.  Вид кровли – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать),  Материал кровли - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Площадь кровли –\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м  Протяженность свесов – \_\_\_\_\_\_ м  Площадь свесов – \_\_\_\_\_\_\_ кв. м  Протяженность ограждений – \_\_\_\_\_ м. | | Характеристика состояния –  площадь крыши требующей капитального ремонта – \_\_\_ кв.м  площадь крыши требующей текущего ремонта – \_\_\_\_\_  кв.м | |
| Двери | Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования  – \_\_ шт. Из них:  деревянных – \_\_\_\_\_\_ шт.  металлических \_\_\_\_\_\_ шт.  Шкафы пожарные металлические – \_\_\_\_ | | Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта – \_\_ шт.  из них  деревянных – -\_\_\_\_  шт.  металлических – \_\_\_\_ шт. | |
| Окна | Количество окон расположенных в помещениях общего пользования – \_\_ шт.  из них деревянных – \_\_ шт. | | Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта – \_\_\_  шт.  из них деревянных – \_\_\_\_  шт. | |
| III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | | | | |
| Лифты и лифтовое  оборудование | Марки лифтов – \_\_\_\_\_\_\_  Количество – \_\_\_ шт.  В том числе:  грузовых – \_\_ шт.  Грузоподъемность – \_\_\_\_\_\_ кг  Площадь кабин – \_\_\_\_\_ кв.м.  пассажирских – \_\_\_\_ шт.  Грузоподъемность – \_\_\_\_ кг.  Площадь кабин – \_\_\_ кв.м | | Количество лифтов, требующих:  замены – \_\_\_\_\_ шт.  капитального ремонта – \_\_\_\_ шт.  текущего ремонта – \_\_\_\_\_ шт. | |
| Мусоропровод | Количество – \_\_\_ шт.  Длина ствола – \_\_\_\_ м  Количество загрузочных устройств – \_\_\_ шт | | Состояние ствола –  Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта –  \_\_\_\_\_ шт. | |
| Вентиляция (принудительная) | Материал вентиляционных каналов – \_\_\_  Протяженность вентиляционных каналов – \_\_\_\_\_\_\_\_\_ м | | Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта – \_\_\_\_ шт. | |
| Вентиляция (естественная) | Количество вентиляционных каналов – \_\_\_\_\_ шт. | | Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта – \_ шт. | |
| Водосточные желоба/водосточные трубы | Количество водосточных воронок, труб – \_\_ шт.  Тип водосточных желобов и водосточных труб – \_\_\_\_\_ (наружные или внутренние)  Протяженность водосточных труб – \_\_\_ м | | Количество водосточных желобов, требующих: замены – \_\_\_ шт.  ремонта – \_\_\_ шт.  Количество водосточных труб, требующих: замены – \_\_\_ шт.  ремонта – \_\_\_\_ шт. | |
| Электрические водно-распределительные устройства | Количество – \_\_\_ шт. | | Состояние – | |
| Светильники | Количество – \_\_\_\_ шт. | | Количество светильников требующих замены – \_\_  шт.  Количество светильников, требующих ремонта – \_\_\_\_  шт. | |
| Системы дымоудаления | Количество – \_\_\_ шт. | | Состояние – \_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| Сети электроснабжения | Распределительные щиты – \_ шт.  Тип, длина кабеля: | | Длина сетей, требующая замены – \_\_ м | |
| Сети теплоснабжения | Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: | | Протяженность труб, требующих ремонта – \_\_\_\_ м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное) | |
| Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения | Количество:  задвижек – \_\_\_\_\_\_ шт.  вентилей – \_\_\_\_\_\_ шт.  Кранов – \_\_\_\_\_\_ шт. | | Требует замены или ремонта:  задвижек – \_\_\_\_ шт.  вентилей – \_\_\_\_ шт.  Кранов – \_\_\_\_\_ шт. | |
| Бойлерные, ИТП | Индивидуальный тепловой пункт – \_\_ шт. | | Состояние – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| Радиаторы | Материал и количество – \_\_\_\_\_\_\_ шт. | | Требует замены - | |
| Полотенцесушители | Материал и количество:  – \_\_\_\_\_\_\_\_ шт. | | Требует замены - | |
| Насосы | Количество – \_\_\_\_\_ шт.  Марка насоса: | | Состояние – | |
| Трубопроводы холодной воды | Диаметр, материал и протяженность: | | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 0 м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 0 м.  3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 0 м.  Протяженность труб требующих окраски – м. | |
| Трубопроводы горячей воды | Диаметр, материал и протяженность: | | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 0 м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 0 м.  3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 0 м.  Протяженность труб требующих окраски – м. | |
| Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения | Количество:  задвижек – \_\_\_\_ шт.  вентилей – \_\_\_\_ шт.  Кранов – \_\_\_\_\_\_ шт. | | Требует замены или ремонта:  задвижек – \_\_\_ шт.  вентилей – \_\_\_ шт.  кранов – \_\_\_\_\_\_ шт. | |
| Коллективные приборы учета | Перечень установленных приборов учета, марка и номер: | | Требует замены или ремонта – | |
| Сигнализация | Вид сигнализации: | | Состояние для каждого вида сигнализации | |
| Трубопроводы канализации | Колодцев – \_\_\_\_  Выпуски: | | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 0 м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 0 м.  3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 0 м. | |
| Указатели наименования  улицы на фасаде многоквартирного дома | Количество – \_\_\_\_\_шт. | | Состояние – | |
| Иное оборудование |  | | Указать состояние – удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) | |
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/ | | **Управляющая организация:**  **ООО УК «Свиблов ГРАД»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**А.А.Тарасова** / | |

Приложение № 2

к Договору управления

многоквартирным домом

г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_

**Перечень**

**технической документации на Многоквартирный дом по адресу:**

**г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_**

**и иных, связанных с управлением многоквартирным домом документов**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование документа | | Количество 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) | |  |  |
|  |  |
|  |  |
| 2. | Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме | |  |  |
| 3. | Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме | |  |  |
| 4. | Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности: | 4.1 инженерных коммуникаций |  |  |
| 4.2 электрического оборудования |  |  |
| 4.3 санитарно-технического оборудования |  |  |
|  | | | | |
| 5. | Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями | |  |  |
|  |  |
|  |  |
| 6. | Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование | |  |  |
|  |  |
| 7. | Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг | |  |  |

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/ | **Управляющая организация:**  **ООО УК «Свиблов ГРАД»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**А.А.Тарасова** /  М.п. |

Приложение № 3

к Договору управления

многоквартирным домом

г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом \_\_\_\_

**Перечень**

**услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом \_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | | **Наименование работ** | **Периодичность** | | | **Объем работ** | | **Отметка о включении в состав работ** | |
| **I.Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования** | | | | | | | | | |
|  | | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей, перед загрузочными клапанами м/провода,  а выше 2-го этажа | Ежедневно, кроме воскресенья и праздничных дней  1 раз в неделю | но не реже предусмотренного нормативами[[1]](#footnote-1)\* по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7,  ЖНМ-96-01/8 | |  | |  | |
|  | | Мытье лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей  и выше 2-го этажа,  мытье пола кабины лифта | 1 раз в месяц  Ежедневно, кроме воскресенья и праздничных дней |
|  | | Мытье отопительных приборов и подоконников в помещениях общего пользования | 2 раза в год |
|  | | Мытье и протирка дверей, стен, плафонов, окон, чердачных лестниц, шкафов для эл. счетчиков, почтовых ящиков в помещениях общего пользования | 1 раза в год |
|  | | Уборка чердачного и подвального помещения | 2 раза в год |
|  | | Итого уборочная площадь мест общего пользования (лестниц, чердаков и подвалов) |  | | |  | |  | |
| **II. Услуги вывоза твердых коммунальных отходов** | | | | | | | | | |
|  | | Вывоз твердых коммунальных отходов | По мере накопления бункера | | |  | |  | |
| **III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** | | | | | | | | | |
|  | | Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления | По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период | | |  | |  | |
|  | | Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования. | По мере необходимости | | |  | |  | |
|  | | 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 | | |  | |  | |
|  | | Промывка и опрессовка систем центрального отопления | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период | | |  | |  | |
| **IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт** | | | | | | | | | |  | | |  | **V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт** |
|  | | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1) | Прочистка канализационного лежака 3 случаев в год.  Проверка исправности канализационных вытяжек 2 проверок в год.  Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - 1 раз в год. | | |  | |  | |
|  | | Регулировка и наладка систем отопления | По мере надобности | | |  | |  | |
|  | | Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства | Ежедневно круглосуточно | | |  | |  | |
|  | | Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности | Ежемесячно | | |  | |  | |
|  | | Проведение электротехнических замеров:  - сопротивления;  - изоляции;  - фазы-ноль | Согласно требованиям технических регламентов | | |  | |  | |
|  | | Непредвиденные расходы |  | | |  | |  | |
| **V. Устранение аварии и выполнение заявок населения** | | | | | | | | | |  | | |  | **VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения** |
|  | | Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2) | На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение **240** минут; на системах канализации в течение **240** минут; на системах энергоснабжения в течение **240** минут после получения заявки диспетчером. | | | Согласно регламента работ (по заявкам на ОДС) | | Согласно регламента работ (по заявкам на ОДС) | |
|  | | Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5) | Протечка кровли в **течение суток** нарушения водоотвода - **2** суток, замена разбитого стекла в **течение суто**к, неисправность освещения мест общего пользования в **течение суток**, неисправность электрической проводки оборудования – **в** **течении суток** | | | Согласно регламента работ (по заявкам на ОДС) | | Согласно регламента работ (по заявкам на ОДС) | |
|  | | **VI. Прочие услуги** | | | | | | | |
|  | | ОЗДС | 1 раз в месяц | | |  | |  | |
|  | | Дезинсекция | По мере необходимости | | |  | |  | |
|  | Энергопотребление (дежурное освещение) | | Согласно требований технических регламентов | | | |  |  |  | | |
|  | Обслуживание и ремонт тепловых пунктов | | 1 раз в месяц | | | |  |  |
|  | Техническое обслуживание внутреннего пожарного водопровода | | 2 раза в год | | | |  |  |
|  | Системы вентиляции и дымоудаления | | 1 раз в год | | | |  |  |
|  | Поверка, ремонт УУТЭ | | Ежемесячно | | | |  |  |
|  | Страхование лифтов | | 1 раз в год | | | |  |  |
|  | Услуги управляющей организации | |  | | | |  |  |
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/ | | | | | **Управляющая организация:**  **ООО УК «Свиблов ГРАД»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **А.А.Тарасова** /  М.п. | | | | | |

Приложение № 4

к Договору управления

многоквартирным домом

г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом \_\_\_\_

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Перечень** | | | | | | |
| **работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_** | | | | | | |
|  | | | | | | |
| **№ п/п** | **Наименование работ** | **Дата начала и завершения работ** | **Стоимость работ в год (руб.)** | | **Гарантийный срок на выполненные работы (лет)** | **Отметка о включении в состав работ** |
| 1 | Фундаменты | | | | | |
| 1.1 | Ремонт отмостки |  |  | |  |  |
| 1.2 |  |  |  | |  |  |
| 2 | Стены и перегородки | | | | | |
| 2.1 | В подвалах, технических этажах, чердаках |  |  | |  |  |
| 2.1.1 |  |  |  | |  |  |
| 2.1.2 |  |  |  | |  |  |
| 2.2 | Внешние части многоквартирного дома, включая межпанельные швы |  |  | |  |  |
| 2.2.1 | Герметизация межпанельных швов |  |  | |  |  |
| 2.2.2 |  |  |  | |  |  |
| 2.3 | В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры |  |  | |  |  |
| 2.3.1 | Ремонт подъездов |  |  | |  |  |
| 2.3.2 | (малярные работы) |  |  | |  |  |
| 3 | Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах | | | | | |
| 3.1 | Ремонт мусоропроводов |  |  | |  |  |
| 3.2 |  |  |  | |  |  |
| 4 | Балконы, козырьки, лоджии и эркеры | | | | | |
| 4.1 |  |  |  | |  |  |
| 4.2 |  |  |  | |  |  |
| 5 | Перекрытия | | | | | |
| 5.1 |  |  |  | |  |  |
| 5.2 |  |  |  | |  |  |
| 6 | Полы в помещениях общего пользования | | | | | |
| 6.1 | Ремонт полов |  |  | |  |  |
| 6.2 |  |  |  | |  |  |
| 7 | Крыши | | | | | |
| 7.1 | Ремонт кровли |  |  | |  |  |
| 7.2 |  |  |  | |  |  |
| 8 | Водоотводящие устройства | | | | | |
| 8.1 | Ремонт водостоков |  |  | |  |  |
| 8.2 |  |  |  | |  |  |
| 9 | Окна и двери в помещениях общего пользования | | | | | |
| 9.1 | Ремонт окон, дверей |  |  | |  |  |
| 9.2 |  |  |  | |  |  |
| 10 | Лестницы | | | | | |
| 10.1 | Ремонт лестниц |  |  | |  |  |
| 10.2 |  |  |  | |  |  |
| 11 | Печи, котлы | | | | | |
| 11.1 |  |  |  | |  |  |
| 11.2 |  |  |  | |  |  |
| 12 | Системы холодного водоснабжения | | | | | |
| 12.1 | Замена труб, замена запорной арматуры |  |  | |  |  |
| 12.2 |  |  |  | |  |  |
| 13 | Системы горячего водоснабжения | | | | | |
| 13.1 | Замена труб, замена запорной арматуры |  |  | |  |  |
| 13.2 |  |  |  | |  |  |
| 14 | Канализация | | | | | |
| 14.1 |  |  |  | |  |  |
| 14.2 |  |  |  | |  |  |
| 15 | Системы газоснабжения | | | | | |
| 15.1 |  |  |  | |  |  |
| 15.2 |  |  |  | |  |  |
| 16 | Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка | | | | | |
| 16.1 | Ремонт, замена светильников |  |  | |  |  |
| 16.2 |  |  |  | |  |  |
| 17 | Система теплоснабжения | | | | | |
| 17.1 | Замена труб, замена запорной арматуры |  |  | |  |  |
| 17.2 |  |  |  | |  |  |
| 18 | Система вентиляции, дымоудаления | | | | | |
| 18.1 |  |  |  | |  |  |
| 18.2 |  |  |  | |  |  |
| 19 | Лифты | | | | | |
| 19.1 |  |  |  | |  |  |
| 19.2 |  |  |  | |  |  |
| 20 | Антена, сети радио, телефонные, иные коммуникационные сети | | | | | |
| 20.1 |  |  |  | |  |  |
| 20.2 |  |  |  | |  |  |
| 20.3 |  |  |  | |  |  |
| **ИТОГО:** | |  |  | |  |  |
| Оплачиваемая площадь: | | |  | |  |  |
| Количество месяцев: | | |  | |  |  |
| **Итого на 1 кв.м общей площади (руб./кв.м в месяц)** | | |  | |  |  |
| **Примечание: таблица приложения заполняется управляющей организацией с учетом технического состояния конструктивных особенностей многоквартирного дома и 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).** | | | | | | |
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/ | | | | | **Управляющая организация:**  **ООО УК «Свиблов ГРАД»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **А.А.Тарасова** /  М.п. | | | |

Приложение № 5

к Договору управления

многоквартирным домом

г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_

**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 единовременно (в том числе при аварии) | за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам:  нарушение качества не допускается | отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается | при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора:  а) в многоквартирных домах и жилых домах:  - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см);  - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);  б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см) | отклонение давления не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:  а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;  б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 2. Горячее водоснабжение | | |
| 2.2. Обеспечение  температуры горячей воды в точке разбора:  а) не менее 60 оС для открытых систем централизованного теплоснабжения;  б) не менее 50 оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения;  в) не более 75оС для любых систем теплоснабжения | допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора:  а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5 оС;  б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 оС | а) за каждые 3 оС снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения;  б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду |
| 2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам | отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается | при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора:  - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см);  - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см) | отклонение давления не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:  а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;  б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 3. Водоотведение | | |
| 3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года | допустимая продолжительность перерыва водоотведения:  а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца  б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии) | за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 4. Электроснабжение (не оказывается) | | |
| 5. Газоснабжение (не оказывается) | | |
| 6. Отопление | | |
| 6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода | допустимая продолжительность перерыва отопления:  а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца;  б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12 оС,  в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 оС,  г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 оС | за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 6.2. Обеспечение температуры воздуха:  а) в жилых помещениях не ниже + 18 оС (в угловых комнатах +20 оС), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°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 более 3°C  Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C | отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается | за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается:  а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры;  б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления |
| 6.3. Давление во внутридомовой системе отопления:  а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см)  б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см);  в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем | отклонение давления более установленных значений не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/ | **Управляющая организация:**  **ООО УК «Свиблов ГРАД»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **А.А.Тарасова** /  М.п. |

Приложение № 6

к Договору управления

многоквартирным домом

г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_

**Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника**

**При эксплуатации систем холодного, горячего водоснабжения, канализации.**

**Схема (водоснабжение)**

Управляющая

организация

Собственник

∅

PP-R

∅

PP-R

1

2

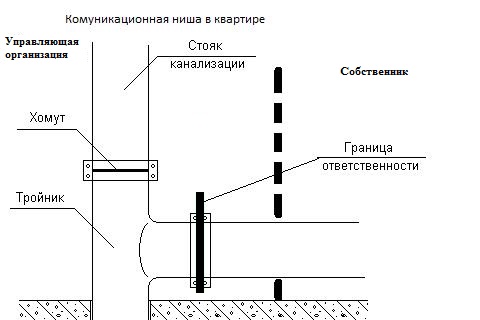
3

1. Кран
2. Регулятор давления Ду
3. Водосчетчик Ду

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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

**Схема (канализация)**

****

Границей балансовой ответственности Сторон по системе канализации является соединение между отводом тройника стояков канализации и фасонными частями внутренней системы канализации жилого и/или нежилого помещения. Управляющая организация обслуживает систему канализации до первого стыка соединения на ввод в жилое и/или нежилое помещение. Ответственность за герметичность соединения между стояком канализации и системой канализации жилого и/или нежилого помещения возлагается на Собственника. Собственник жилого и/или нежилого обслуживает систему канализации внутри жилого и/или нежилого помещения, включая фасонные части и трубопроводы.

**При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.**

**Схема**



В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

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

Собственнику разрешена электрическая мощность: Рр = 10 кВт, при напряжении 220/380В.;

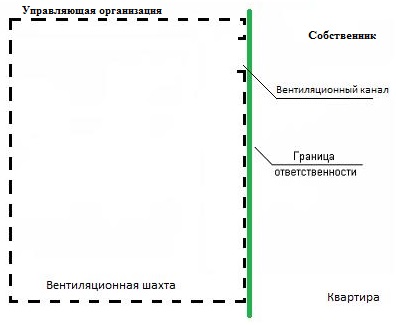
Собственник обязуется обеспечить беспрепятственный доступ персонала МТУ «РОСТЕХНАДЗОР» и ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» ко всем электроустановкам.

При невыполнении предписаний и нарушений потребителем, отвечающим согласно ПУЭ и ПТЭЭП (Правила Устройств Электроустановок, Правила Технической Эксплуатации Электроустановок) Управляющая организация имеет право совместно с органами МТУ «РОСТЕХНАДЗОРА» или ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТА» отключить жилое помещение от ВРУ многоквартирного дома.

В случае хищения или повреждения электрооборудования, находящегося вне квартиры и использующегося непосредственно для электроснабжения квартиры (автоматический выключатель, электросчётчик, УЗО) ремонтно-восстановительные работы, включая приобретение вышеперечисленного оборудования, проводятся Управляющей организацией за счёт денежных средств Собственника помещения.

**При эксплуатации систем вентиляции.**

**Схема**

****

Границей эксплуатационной ответственности Сторон по системе вентиляции являются входы в жилые и / или нежилые помещения вытяжных вентиляционных коробов. Управляющая организация обслуживает систему вентиляции до ввода в жилое и / или нежилое помещение вытяжных вентиляционных коробов. Собственник обслуживает систему вентиляции после ввода воздуховодов в жилое и / или нежилое помещение.

**При эксплуатации систем отопления.**

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры в случае их замены Собственником помещений без согласования с Исполнителем.

**При эксплуатации систем пожарной сигнализации.**

Автоматическая пожарная сигнализация квартиры Собственника не является общим имуществом многоквартирного дома и не входит в зону ответственности Управляющей организации.

Пожарная сигнализация должна находиться в исправном состоянии. Демонтаж пожарной сигнализации приведет к пользованию квартирой с нарушением прав и законных интересов Собственников соседних квартир и требований пожарной безопасности и созданию угрозы неопределенному кругу лиц, которая может привести к человеческим жертвам и значительному материальному ущербу.

Лица, виновные в нарушении требований пожарной безопасности, несут ответственность в рамках административного и уголовного права.

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/ | **Управляющая организация:**  **ООО УК «Свиблов ГРАД»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **А.А.Тарасова** /  М.п. |

1. \* Нормативы по эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Правительства Москвы от 4.06.1996 № 465 [↑](#footnote-ref-1)