

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

(между товариществом собственников недвижимости (жилья) в многоквартирном доме
и управляющей организацией)

г. Москва

01 января 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МУЛЬТИСИСТЕМА СЕРВИС» (далее - Управляющая организация), в лице Генерального директора **Бородина Андрея Геннадьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Товарищество собственников недвижимости (жилья) «Берёзовая роща 6», (далее – ТСН, Товарищество), созданное в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 125252, г. Москва, проезд Берёзовой рощи, дом 6 (далее – МКД), действующее по поручению, от имени, за счет и в интересах членов ТСН и Собственников помещений в МКД (далее – Собственники), не являющихся членами ТСН, в лице председателя товарищества **Морозова Александра Петровича**, действующего на основании Устава, именуемые далее **Стороны**, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Товарищество осуществляет контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в МКД, за предоставлением коммунальных услуг, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Договор заключен на основании ст. 137, ч.1 и ст. 161, ч.2.2. ЖК РФ.

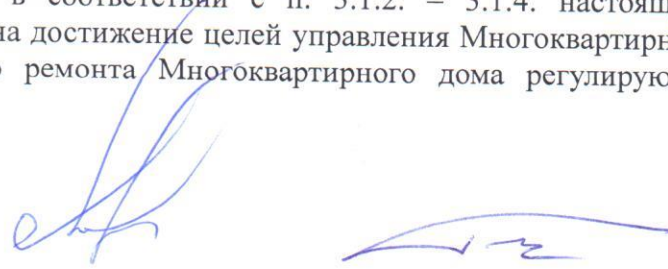
1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

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

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам, а также членам семей Собственников, нанимателям и членам их семей, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - наниматели, арендаторы).

2.2. Управляющая организация по заданию ТСН в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам (нанимателям, арендаторам) в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.4. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.



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

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- адрес МКД: 125252, г. Москва, проезд Берёзовой рощи, дом 6;
- МКД имеет тепловой, водопроводный и электрический ввод и другие инженерные коммуникации и системы;
- серия, тип постройки: индивидуальный проект;
- год постройки: 2006 г.;
- этажность: 23;
- количество квартир: 98;
- общая площадь помещений по дому: 11675,9 кв. м.;
- площадь жилых помещений: 9559,0 кв. м.;
- площадь нежилых помещений: 2116,9 кв. м.;
- комплексный капитальный ремонт в МКД не проводился;
- земельный участок не оформлен в состав общего имущества МКД.

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с приложениями 3 и 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.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам (нанимателям, арендаторам) помещений в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно приложению № 4 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) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение).

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решениями общих собраний Собственников помещений в МКД, решениями общих собраний членов ТСН, решениями органов управления ТСН:

- обеспечения работы домофона, СКУД;
- охраны общего имущества;
- других услуг.

Договоры на оказание соответствующих услуг заключаются после согласования их с ТСН.

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

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам (нанимателям, арендаторам), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

Заключать энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими и иными организациями, либо проводить в МКД мероприятия по повышению энергетической эффективности с учетом требований ТСН и положений законодательства об энергосбережении.

3.1.7. Принимать от Собственников плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

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

3.1.8. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платежа от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.7 настоящего Договора) в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.9. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, ГКУ ИС, МФЦ 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 федеральными правовыми актами и законодательством города Москвы.

3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить ТСН и Собственников (нанимателей, арендаторов) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Товарищества и/или Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: затопление, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в срок определенный Постановлением Правительства РФ №354 с момента поступления заявки по телефону.

3.1.12. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от Товарищества в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 2 к настоящему Договору, при необходимости вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома.

3.1.13. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии ТСН, предложения, заявления и жалобы Собственника (нанимателя, арендатора), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Уведомлять Товарищество и Собственников (нанимателей, арендаторов) о месте и графике их приема по указанным вопросам.

3.1.14. Представлять Товариществу предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, работ, порядке финансирования ремонта и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ТСН и/или Собственникам (нанимателями, арендаторам) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.16. Предоставлять рабочему органу ТСН или уполномоченному им лицу по запросу имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества не позднее 10-ти дней с даты получения запроса.

3.1.17. Информировать ТСН и Собственников (нанимателей, арендаторов) 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.

3.1.18. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Товарищество и/или Собственников (нанимателей, арендаторов) 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.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.18. настоящего Договора.

3.1.20. В течение действия указанных в Приложении 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.21. Информировать в письменной форме ТСН и/или Собственников (нанимателей, арендаторов) об изменении размера платы за помещение не позднее, чем за 10-ть рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.22. Обеспечить выдачу Собственникам (нанимателям, арендаторам) платежных документов. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.23. Обеспечить Собственникам возможность подачи показаний индивидуальных приборов учета воды и получения текущих счетов за предоставленные коммунальные услуги в электронном виде.

3.1.24. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справок установленного образца, копий финансового лицевого счета, выписок из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

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

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

3.1.27. По требованию ТСН и/или Собственников (нанимателей, арендаторов) производить либо организовывать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих начисление платы с учетом неустоек (штрафов, пени) установленных федеральным законом или данным Договором.

3.1.28. Предоставлять ТСН отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" (с изменениями и дополнениями) и размещать данную информацию на официальных порталах.

В отчете указывать количество претензий, предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.29. На основании заявки ТСН и/или Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.30. Представлять интересы Собственников (членов ТСН, нанимателей, арендаторов) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.31. Не допускать использования общего имущества в МКД, без соответствующего разрешения ТСН.

3.1.32. Содействовать ТСН в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

3.1.33. Заключать договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.34. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (п.п. 3.1.34 и 3.1.35). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.35. Передать ТСН имеющуюся техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы не позднее, чем за 5 (пять) дней до прекращения срока действия Договора или при его расторжении.

3.1.36. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственниками в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт сверки произведенных Собственниками начислений и осуществленных ими оплат и передать названный акт сверки ТСН.

3.1.37. По заданию ТСН оказывать содействие в установке и эксплуатации технических средств систем безопасности, контроля и управления доступом, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

3.1.38. Совместно с ТСН разрабатывать мероприятия по энергосбережению и повышению эффективности использования коммунальных ресурсов, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого экономического эффекта и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

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

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

3.1.41. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирным домом в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.1.42. Кроме стоимости услуг по настоящему Договору включать в платежные документы Собственников начисления за иные услуги, утвержденные общими собраниями собственников помещений (или общими собраниями членов ТСН) и/или установленные органами государственной власти, в том числе вносы на капитальный ремонт МКД.

3.1.43. Осуществлять перевод оплаченных собственниками услуг, указанных в п.3.1.42 Договора, на расчетный или специальный счет капитального ремонта соответственно два раза в месяц: не позднее 15 и не позднее 30 числа ежемесячно.

3.1.44. Ежеквартально, не позднее 15 числа следующего месяца производить с Товариществом сверку начисленных и оплаченных Собственниками услуг, не включенных в цену настоящего договора, но включенных в платежные документы Собственников, и оплаченных в Товарищество сумм за данные услуги.

3.1.45. Ежемесячно, не позднее 5-го числа следующего месяца, предоставлять все оборотно-сальдовые ведомости и первичные документы, необходимые для ведения бухгалтерского и налогового учета Товарищества.

3.1.44. Оказывать Товариществу организационное и техническое содействие при подготовке и проведении общих собраний собственников помещений МКД и общих собраний членов ТСН.

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 и физическим лицам (за исключением п. 3.1.36).

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

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

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п.п. 4.1. - 4.2. Договора предложения Товариществу по установлению на предстоящий год:

- перечней работ и услуг, предусмотренных приложением №3 к 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 ООО «МУЛЬТИСИСТЕМА СЕРВИС» и Собственника, приложение б), 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 МКД, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет.

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

3.3. ТСН обязано:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить платежи, если таковые установлены решением общего собрания членом ТСН, принятому в соответствии с законодательством.

3.3.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организации её обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг ООО «МУЛЬТИСИСТЕМА СЕРВИС», связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

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

3.3.4. Осуществлять организацию общих собраний Собственников помещений по вопросам использования общего имущества.

3.3.5. Содействовать выполнению Собственниками (нанимателями, арендаторами) требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу членства в ТСН.

3.3.6. Информировать Собственников о необходимости 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, и выделенные расчетные мощности для каждого Собственника, 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. Следить за состоянием пломб и работоспособностью ИПУ, самостоятельно и за свой счет осуществлять эксплуатацию ИПУ.

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

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

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

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

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

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 до 7:00 (ремонтные работы производить только в период с 9:00 до 19:00 с перерывом с 13:00 до 15:00);

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

л) не допускать хранения ЛВЖ и личных вещей в местах общего пользования.

3.4. ТСН имеет право:

3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени Собственников в отношениях с Управляющей организацией и(или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

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

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

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

3.4.3. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от ООО «МУЛЬТИСИСТЕМА СЕРВИС» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

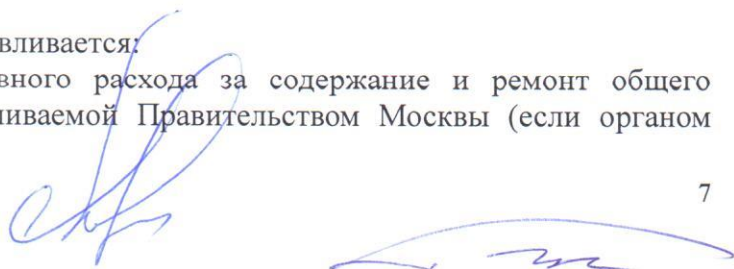
3.4.5. Требовать от Управляющей организации предоставления ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора, а также предоставления по запросу имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и 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 жилого/нежилого помещения согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственников устанавливается:

- на уровне ставки планово-нормативного расхода за содержание и ремонт общего имущества на 1 кв. метр в месяц, устанавливаемой Правительством Москвы (если органом



управления ТСН не принято иного решения о размере платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД).

4.2. Цена Договора состоит из:

- общей стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, которая рассчитывается как произведение установленной Правительством Москвы соответствующей ставки планово-нормативного расхода для расчета бюджетных субсидий на 12 месяцев на площадь жилых и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом) в МКД. При этом, орган управления ТСН утверждает плановую смету расходов на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества на предстоящий год. Перераспределение фактических расходов, в рамках установленной ставки согласовывается с органом управления ТСН.

- стоимости коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых исходя из среднего объема потребленных ресурсов в Многоквартирном доме за предыдущий год с ежегодной корректировкой объемов потребленных ресурсов по приборам учета и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

В случае изменения Правительством Москвы цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в приложении № 3 к настоящему Договору. Указанные приложения с измененной стоимостью работ и услуг предоставляются ТСН.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт помещения в доме включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме и определяется как произведение общей площади помещения собственника 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 РФ и в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.

В состав ежемесячных платежей Собственников могут быть включены иные платежи за работы и услуги, утверждаемые общими собраниями членов ТСН или органом управления Товарищества.

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

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

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией Собственникам до 5-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт помещения (общего имущества в МКД), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указывается период

начисления, суммы предоставленных субсидий на оплату коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату коммунальных услуг.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее установленной в п. 4.7. Договора даты, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет Управляющей организации.

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

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

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложении № 3 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или 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.

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

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением № 4 к настоящему Договору.

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

4.17. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы на авансовую оплату.

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

4.19. Члены товарищества собственников жилья вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья.

4.20. Не являющиеся членами товарищества собственников жилья собственники помещений в многоквартирном доме вносят плату за содержание и ремонт общего имущества и плату за коммунальные услуги в соответствии с данным договором.

4.21. Плата за коммунальные услуги вносится собственниками помещений управляющей организации, за исключением платы по договорам на поставку коммунальных ресурсов, заключённых непосредственно собственниками помещений в доме.

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.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственников в МКД (приложение 5).

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить ООО «МУЛЬТИСИСТЕМА СЕРВИС» пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги ООО «МУЛЬТИСИСТЕМА СЕРВИС» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

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

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

6.1. Контроль над деятельностью ООО «МУЛЬТИСИСТЕМА СЕРВИС» в части исполнения настоящего Договора осуществляется ТСН и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями 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 (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;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания членов ТСН для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения ТСН с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) ООО «МУЛЬТИСИСТЕМА СЕРВИС»;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпотребнадзор, Роспотребнадзор и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

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

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

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей ООО «МУЛЬТИСИСТЕМА СЕРВИС», Товарищества, Собственника (нанимателя, арендатора), 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 причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), второй – ТСЖ, третий - Управляющей организации.

6. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём ТСН должно быть предупреждено не позже, чем за три 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;
- органы управления ТСН приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для ООО «МУЛЬТИСИСТЕМА СЕРВИС».

б) по инициативе Собственников в случае:

- принятия органами управления ТСН решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три 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 № 3 к настоящему Договору

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

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

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

7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по основаниям, указанным в настоящем Договоре ООО «МУЛЬТИСИСТЕМА СЕРВИС» одновременно с уведомлением ТСН и Собственников (нанимателей, арендаторов) должно уведомить органы исполнительной власти,

ГКУ ИС района и административного округа о расторжении договоров на предоставление бюджетных субсидий.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, ТСН и Собственниками.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате ООО «МУЛЬТИСИСТЕМА СЕРВИС» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения ООО «МУЛЬТИСИСТЕМА СЕРВИС» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7. 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. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон, обстоятельства.

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 исполнению этих обязательств.

8. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 3 года и вступает в действие с 1 января 2018 г.

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

9.3. При отсутствии решения органов управления ТСН либо уведомления ООО «МУЛЬТИСИСТЕМА СЕРВИС» о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом в течение 30 дней с даты подписания договора управления МКД или с иного установленного такими договорами срока, не приступила к выполнению своих обязательств.

9. 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 24 (Двадцати четырех) страницах и содержит 5 (Пять) приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, проезд Берёзовой рощи, дом 6.
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов.
3. Перечень услуг и работ по содержанию и обслуживанию помещений общего пользования, общедомовых систем и оборудования в Многоквартирном доме.
4. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
5. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственников.

Реквизиты сторон:

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«МУЛЬТИСИСТЕМА СЕРВИС»

105568, г. Москва, Чечулина ул., д. 11,
корп.2, пом.1, комн.3
расчётный счёт № 40702810600250002238
в ОАО «Банк Москвы»,
БИК 044525219,
корр. счёт 30101810500000000219

Товарищество:

Товарищество собственников недвижимости
(жилья) «Берёзовая роща 6»

125252, Москва, проезд Березовой рощи, дом 6
ОГРН 5157746266937
ИНН 7714368875 КПП 771401001
расчётный счёт № 40703810038000003619
специальный счет капитального ремонта:
№ 40705810538000001520
корр. счет 30101810400000000225
БИК 044525225
в ПАО «Сбербанк» г. Москва, доп. офис
№9038/01866 (ИНН 7707083893)

Генеральный директор

А.Г. Бородин



Председатель ТСН(Ж) «Берёзовая роща 6»

А.П. Морозов

М.П.



**Состав и состояние общего имущества
в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, проезд Берёзовой рощи, дом 6**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Состояние
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество - 51 шт. Площадь пола – 1146,6 кв.м. Материал пола - плитка.	удовлетворительное
Межквартирные лестничные площадки	Количество - 45шт. Площадь пола – 672,9 кв.м. Материал пола - плитка.	удовлетворительное
Лестницы	Количество лестничных маршей - 44 шт. Материал лестничных маршей - бетон Материал ограждения - металл Материал балясин - металл Площадь 481,8 кв.м	удовлетворительное
Лифтовые и иные шахты	Количество: лифтовых шахт - 5 шт. иные шахты (вентиляционные, сантех.) - 5 шт.	удовлетворительное
Коридоры	Количество - 23 шт. Площадь пола – 757,9 кв.м. Материал пола - плитка.	удовлетворительное
Технические этажи	Количество - 1 шт. Площадь пола - 581,0 кв.м. Материал пола - бетон.	удовлетворительное
Технические подвалы	Площадь пола - 979 кв.м. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. Отопление 2. ГВС 3. ХВС 4. Пожаротушение 5. Пожарная сигнализация 6. Дымоудаление 7. Вентиляция 8. Электроснабжение Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Насосная ХВС 2. Насосная пожаротушение 3. ВРУ	удовлетворительное
II. Ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома		
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов - 1 шт. Площадь стен в подъезде - 680 кв.м Материал отделки стен - штукатурка. Материал отделки потолков - краска водоземлюсионная.	Требуется кап.ремонт

Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен 3250 кв.м. Материал стен и перегородок – ячеистые блоки. Материал отделки стен - краска водоземлюсионная. Площадь потолков -1146 кв.м Материал отделки потолков - краска водоземлюсионная.	Требуется кап.ремонт
Наружные стены и перегородки	Материал – ж/б монолит, утеплитель, пеноблок. Площадь – 6,32 тыс.кв.м	Требуется ремонт
Перекрытия	Количество этажей - 23 Материал – ж/б. монолит Площадь - 22,5 тыс.кв.м.	Удовлетворительное
Крыши	Количество - 2 шт. Вид кровли - плоская Материал кровли – гидростеклоизол 2 слоя Площадь кровли – 1088 кв.м. Протяженность ограждений – 96 м.	Удовлетворительное
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - 80 шт. Из них: деревянных - 80 шт.	Требуется кап.ремонт
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 5 шт. в том числе: грузовых - 2 шт. Марки лифтов - OTIS Грузоподъемность – 0,4-1,0 т. Площадь кабин – 10,26кв.м.	Требуется кап.ремонт
Мусоропровод	Количество - 1 шт. Длина ствола - 85 м. Количество загрузочных устройств - 22 шт.	Требуется замена прочист.устройства
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - 46 шт. Материал вентиляционных каналов – оцинкованная сталь 0,7мм Протяженность вентиляционных каналов – 3450 м. Количество вентиляционных коробов – 46 шт.	Удовлетворительное
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество водосточных труб - 8 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - внутренние Протяженность водосточных труб - 207 м.	Удовлетворительное
Электрические водораспределительные устройства	Количество - 2 шт.	Удовлетворительное
Светильники	Количество - 330 шт.	Требуется кап.ремонт
Системы дымоудаления	Количество - 3 шт.	Удовлетворительное
Сети электроснабжения	Длина - 6490 м.	Удовлетворительное
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. 100 ммсталь 63 м 2. 32мм оцинк.сталь 210м 3. 25мм оцинк.сталь 460м	Требуется кап.ремонт
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - 23 шт. вентилей - 68 шт. кранов - 86 шт	Требуется кап.ремонт

Радиаторы	Материал и количество: 1. Стальные 84 шт.	удовлетворительное
Насосы	Количество - 8 шт. Марка насоса : 1. Grundfos	Требуется ремонт
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность : 1. 76 мм оцинк.сталь 84 м 2. 32 мм оцинк.сталь 240 м 3. 25 мм оцинк.сталь 415 м 4. 100 мм сталь 105 м 5. 200мм сталь 48 м	Требуется кап.ремонт
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность : 1. 100 мм сталь 105 м 2. 32 мм оцинк.сталь 220 м 3. 25 мм оцинк.сталь 468 м	Требуется кап.ремонт
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - 24 шт. кранов - 208 шт.	Требуется кап.ремонт
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. Пожарная 2. Оповещение	Требуется кап.ремонт
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 110 мм, ПВХ, 690м. 2. 110 мм, чугун, 160м.	Требуется кап.ремонт
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество 1 шт.	удовлетворительное

Генеральный директор

А.Г. Бородин

М.П.



Председатель ТСН(Ж) «Берёзовая роща б»

А.П. Морозов

М.П.



**Перечень технической документации на Многоквартирный дом
и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов**

№ п/п	Наименование документа	Количе ство листов	Примеча ния
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с поэтажными планами (выписка из технического паспорта на МКД), экспликации - 1 шт.	50	Копия
2.	Паспорт готовности общего имущества в Многоквартирном доме к сезонной эксплуатации в 2017-18г.г.	1	оригинал
3.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:		
	3.1.коллективных (общедомовых) приборов учета		
	3.2.реестр квартирных приборов учета воды	-	
	3.3.контрольно-измерительного оборудования	-	
	3.4.замера сопротивления изоляции	1	Оригинал
	3.5.гидравлических испытаний	1	Оригинал
	иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования		
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
4.	Документы, в которых отмечена установка ограждающих устройств (шлагбаумов) на придомовой территории с приложением плана.	-	
5.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство Многоквартирного дома	-	
6.	Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома	1	Копия
7.	Акты освидетельствования скрытых работ	-	
8.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	1	Копия
9.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	5	Копия
10.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование	6	Оригинал
11.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
12.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	-	
13.	Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы: - договоры с РСО - списки собственников помещений в МКД - договоры на предоставление субсидий и льгот	-	

Генеральный директор

_____ А.Г. Бородин

Председатель ТСН(Ж) «Берёзовая роща 6»

_____ А.П. Морозов

М.П.



Перечень
услуг и работ по содержанию и обслуживанию помещений общего пользования,
общедомовых систем и оборудования в Многоквартирном доме

№, № п/п	Наименование работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей	1 раз(а) в день
1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2 этажей	1 раз(а) в неделю
1.3.	Влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов	1 раз(а) в день
1.4.	Мытьё закрывающих устройств мусоропровода	1 раз(а) в неделю
1.5.	Мытьё пола кабины лифта	1 раз(а) в день
1.6.	Влажная протирка стен, дверей плафонов и потолка кабины лифта	2 раз(а) в месяц
1.7.	Мытьё лестничных площадок нижних 2х этажей.	1 раз(а) в день
1.8.	Мытьё лестничных площадок выше 2х этажей	1 раз(а) в месяц
1.9.	Влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, оконных и дверных решеток, перил, металлических элементов лестниц, чердачных лестниц.	1 раз(а) в год
1.10.	Мытьё и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	1 раз(а) в год
1.11.	Мытьё отопительных приборов, подоконников	2 раз(а) в год
1.12.	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз(а) в год
1.13.	Очистка кровли от мусора, грязи и листьев	2 раз(а) в год
1.14.	Подготовка многоквартирного дома к праздникам, вывешивание и снятие флагов	По мере необходимости
II. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
2.1.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
2.2.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости
III. Проведение технических осмотров и текущий ремонт помещений общего пользования		
3.1.	Фундаменты. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.2.	Стены и фасад. Заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт, окраска, промывка фасадов; ремонт, окраска, промывка цоколей; замена/восстановление домовых знаков и уличных указателей; восстановление гидроизоляции стен, ремонт, окраска, внутренних стен подъездов.	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.3.	Перекрытия. Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска, ремонт полов в помещениях общего пользования.	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.4.	Крыши. Замена элементов водостока, ремонт освещения, восстановление переходов через трубопроводы, ремонт вентиляции, восстановление гидроизоляции кровли.	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.5.	Окна, двери в помещениях общего пользования. Ремонт, укрепление или замена дверей и окон, Замена разбитых стекол .	Устранение по мере обнаружения дефектов
3.6.	Лестницы, пандусы, крыльцо, козырьки над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей. Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов.	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.7.	Ремонт чердаков, подвалов, утепление чердачных перекрытий, утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.	В ходе подготовки дома к сезонной эксплуатации.
IV. Проведение технических осмотров и текущий ремонт общедомовых систем и оборудования		
4.1.	Ремонт водосточных труб	Устранение по мере обнаружения дефектов
4.2.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, ремонт просевших отмосток	В ходе подготовки дома к эксплуатации в весенне-летний период
4.3.	Консервация системы центрального отопления	
4.4.	Ремонт, регулировка, промывка и опрессовка систем центрального отопления, утепление бойлеров,	В ходе подготовки дома к эксплуатации в осенне-зимний период

4.5.	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	В ходе подготовки дома к эксплуатации в осенне-зимний период
4.6.	Консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок	В ходе подготовки дома к эксплуатации в осенне-зимний период
4.7.	Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов	В ходе подготовки дома к эксплуатации в осенне-зимний период
4.8.	Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в системах водопровода, водоотведения и ливневой канализации, теплоснабжения, вентиляции, электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Устранение по мере обнаружения дефектов
4.9.	Прочистка канализационного лежачка, проверка исправности канализационных вытяжек.	Устранение по мере обнаружения дефектов
4.10.	Регулировка и наладка систем автоматики расширительных баков	В ходе подготовки дома к эксплуатации в осенне-зимний период
4.11.	Проведение электротехнических замеров, подготовка технических отчетов: - сопротивления изоляции кабельной продукции, обмоток электродвигателей; - изоляции проводов; - петли фаза-нуль;	Согласно требованиям технических регламентов
4.12.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета ресурсов: ГВС, ХВС, отопления, электроснабжения	Согласно требованию технических регламентов
4.13.	Обслуживание ламп-сигналов	Круглосуточно
4.14.	Замена и восстановление элементов центрального отопления с выполнением наладочных и регулировочных работ	В ходе подготовки дома к эксплуатации в осенне-зимний период
4.15.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Круглосуточно
4.16.	Обслуживание систем АПТ, АПС, Системы оповещения о пожаре дымоудаления и противопожарной безопасности.	Ежемесячно
4.17.	Проверка наличия тяги в дымоходах, вентиляционных каналах, регулировка и наладка систем вентиляции, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов.	Ежемесячно
V. Устранение аварий и выполнение заявок населения		
5.1.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	Незамедлительное реагирование с момента получения заявки
5.2.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	
VI. Прочие услуги		
6.1.	Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности. Мероприятия, направленные на повышение уровня оснащенности общедомовыми приборами учета (в том числе многотарифными приборами учета электроэнергии) и поквартирными приборами учета используемых энергетических ресурсов и воды, автоматизация расчетов за потребляемые энергетические ресурсы, утепление многоквартирных домов, квартир и мест общего пользования в многоквартирных домах, а также внедрение систем регулирования потребления энергетических ресурсов; мероприятия по повышению энергетической эффективности систем освещения, включая мероприятия по установке датчиков движения и замене ламп накаливания на энергоэффективные осветительные устройства в многоквартирных домах; повышение энергетической эффективности использования лифтового хозяйства; восстановление/внедрение циркуляционных систем горячего водоснабжения, проведение гидравлической регулировки, автоматической/ручной балансировки распределительных систем отопления и стояков; составление энергетического паспорта (после утверждения в установленном порядке уполномоченным федеральным органом исполнительной власти требований к энергетическому паспорту)	
6.2.	Дезинсекция	В соответствии с инструкцией Роспотребнадзора РФ
6.3.	Дератизация	

Генеральный директор

А.Г. Бородин.



М.П.

Председатель ТСН(Ж) «Берёзовая роща 6»

А.П. Морозов



М.П.

4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух резервируемых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Отопление		
5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12°C, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10°C, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°C	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже +18°C (в угловых комнатах +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°C и ниже +20 (+22)°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
5.3. Давление во внутримодовой 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) отклонения установленного давления во внутримодовой 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)

Примечания:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутримодовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3) Требования пункта 5.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Генеральный директор

А.Г. Бородин.



Председатель ТСН(Ж) «Берёзовая роща б»

А.П. Морозов



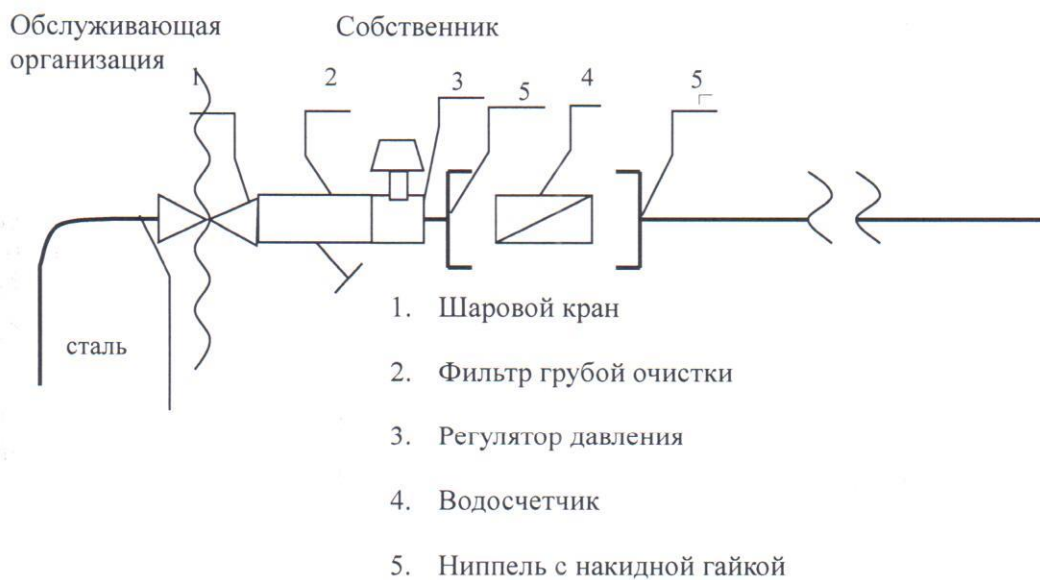
Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственников

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Обслуживающая организация	Собственник
Стояки горячего и холодного водоснабжения (включительно), ответвления от стояков до первого резьбового соединения (включительно).	От первого резьбового соединения на ответвлениях стояков горячего и холодного водоснабжения, запорно-регулирующая арматура, фильтры, счётчики воды, смесители и другое сантехническое оборудование в квартире.

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

Схема



2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Обслуживающая организация	Собственник
Внутридомовая система электроснабжения до отводящих линий от автоматического выключателя, установленного в УЭРМ.	Все электрооборудования и система электроснабжения квартиры от отводящих линий от автоматического выключателя, установленного в УЭРМ.

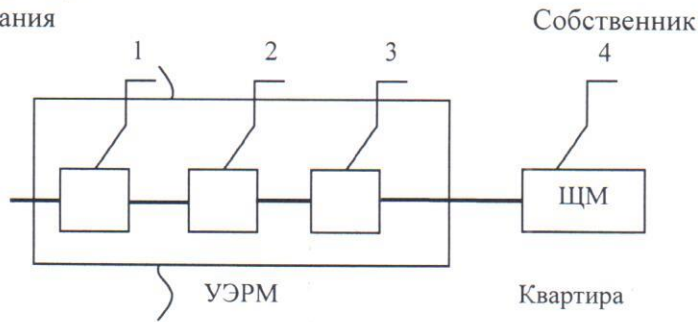
Обслуживающая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме (до волнистой линии слева).

Синий росчерк

Синий росчерк

Обслуживающая компания

Схема



1. Автоматический выключатель МВ-63 In=63А
2. Счетчик Меркурий 230 ART- 5(60)А (3-х фазный)
3. Выключатель автоматический, управляемый дифференциальным током RCD-63 с выключателем МВ 4р С25А
4. Квартирный щит механизации

3) При эксплуатации систем отопления.

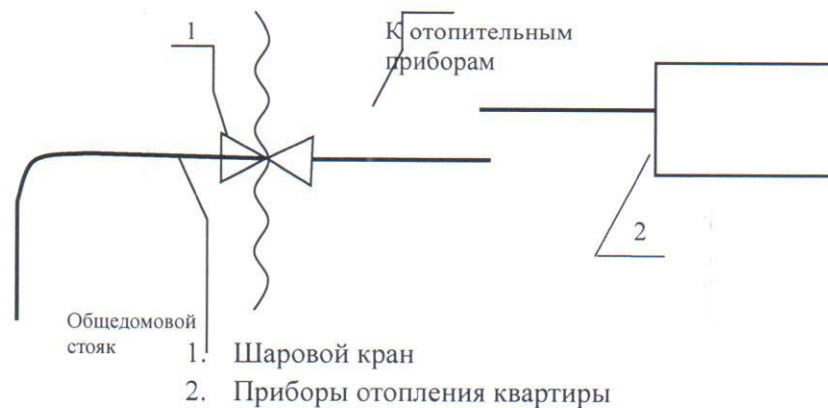
Обслуживающая организация	Собственник
Стояки внутридомовой системы отопления, включая запорную арматуру (шаровый кран) на подающем трубопроводе в квартиру.	Все оборудование включая трубопроводы от запорной арматуры (шаровых кранов) на подающем трубопроводе в квартиру, все приборы отопления и иное оборудование.

Обслуживающая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность тепловых сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до шаровых кранов на подающем трубопроводе в квартиру (до волнистой линии слева).

Управляющая организация

Схема

Собственник

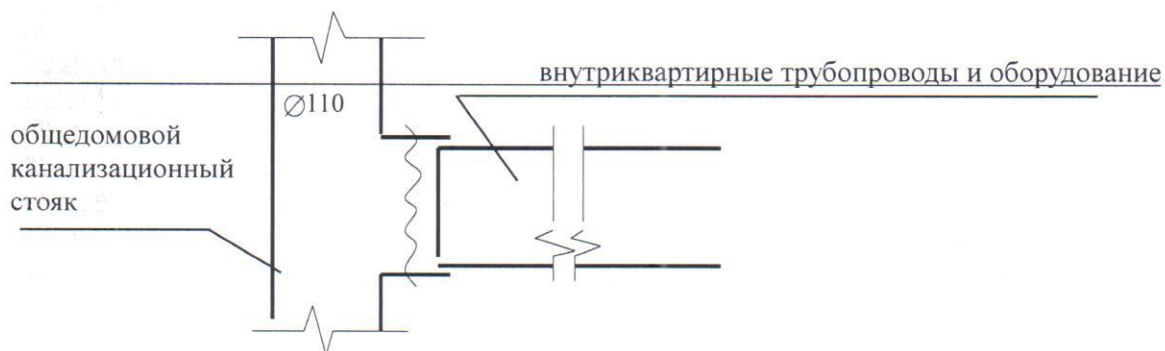


4) При эксплуатации системы канализации.

Обслуживающая организация	Собственник
Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с раструбом крестовин или тройник общего стояка.	Все внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовин или тройника общего стояка.

Обслуживающая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность канализационных сетей согласно нижеуказанной схеме до раструба на канализационном стояке (до волнистой линии слева).

Схема



Генеральный директор



А.Г. Бородин.

М.П.

Председатель ТСН(Ж) «Берёзовая роща 6»

А.П. Морозов

М.П.

