ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва «26» декабря 2009г.

Открытое Акционерное Общество «РЭУ 22 района Измайлово, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", (в лице) генерального директора Чернокова Сергея Семеновича, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____ (устава, доверенности и т.п.)

Бакалина Надежда Ивановна,
(фамилия, имя, отчество гражданина)

являющаяся собственником(ами) кв. № 18 общей площадью 35,60 кв.м, жилой площадью _____ кв.м на ___ этаже 8-ти этажного многоквартирного дома по адресу 9-я Парковая улица, дом 5 корпус 3 кв. 18 (далее –Многоквартирный дом),

на основании договор передачи №3-929493 выдан 12.04.1993 Департаментом муниципального жилья[2],
(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в протоколе от «25» декабря 2009г. № б/н и хранящегося в ОАО «РЭУ 22 района Измайлово»;
(указать место хранения протокола, в котором с ним можно ознакомиться)

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

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

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: 9-я Парковая ул., д.5, корп.3 предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

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

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома 9-я Парковая ул., д.5, корп.3;
б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ _____;
в) серия, тип постройки _____;
г) год постройки 1960;
д) этажность 8;
е) количество квартир 64;
ж) общая площадь с учетом летних помещений _____ кв. м;
з) общая площадь жилых помещений без учета летних 2180,00 кв. м;
и) общая площадь нежилых помещений 305,00 кв. м;
к) степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
л) год последнего комплексного капитального ремонта _____;
м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - _____;
н) правовой акт о признании дома ветхим - _____;
о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома- _____ кв. м;
п) кадастровый номер земельного участка - _____.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего

мущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору. В учае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана странить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также членам семьи Собственника, анимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в ногоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами редоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, тановленного качества (приложение № 5 к настоящему Договору), и в необходимом объеме, безопасные я жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда его имуществу, в том числе (ненужное черкнуть):

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);

е) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного ошления).

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями говоры на снабжение коммунальными ресурсами, прием бытовых стоков . Осуществлять контроль за блюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их лнение, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения боты домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.), предусмотренные решением общего собрания бственников помещений в Многоквартирном доме / определенные по результатам открытого конкурса нужное зачеркнуть).

3.1.5. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 говоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт помещения, а также ату за коммунальные и другие услуги через систему ГУ ИС района.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая ганизация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов мещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного лищного фонда плата за содержание и ремонт помещения, а также плата за коммунальные услуги нимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация обеспечивает начисление и числение платежей за наем в соответствии с письменным указанием Собственника.

3.1.7. Требовать, в соответствии с п.4 ст. 155 ЖК РФ, от Собственника помещения, в случае тановления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим говором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. Требовать платы от Собственника с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений циального найма (3.1.6).

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного ма, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся льзователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и стоящим Договором.

3.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе зни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, тановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению - в течение минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее равляющей организации / заказчика – застройщика (не нужное зачеркнуть) в соответствии с перечнем, держащимся в приложении № 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию менения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По бованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и иных лиц, пользующихся

тветствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - едленно.

3.1.14. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим овором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения тветствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или казанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их олнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, ышающими установленную продолжительность, произвести пересчет платы за коммунальные услуги в тветствии с п.3.4.4. настоящего Договора.

3.1.16. В течение действия указанных в Приложении № 4 гарантийных сроков на результаты льных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты олненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным зователям помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация чила письменную заявку на их устранение.

3.1.17. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за щение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, а коммунальные услуги зднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты авления платежных документов.

3.1.18. Обеспечить доставку собственникам платежных документов не позднее 25 числа иваемого месяца. По требованию Собственника и иных лиц, пользующихся помещением твенника на законных основаниях, обеспечить выставление при помощи системы ГУ ИС района жных (информационных) документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества рционально доли занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой жа при необходимости.

3.1.19. Обеспечить Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных аниях, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и щения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.20. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению енника или несущих за Собственника солидарную ответственность за помещение, выдачу в день ения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.21. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показателей прибора.

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

3.1.23. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального га общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.24. По требованию Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на ых основаниях, производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и нальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и щим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом говором неустоек (штрафов, пени).

3.1.25. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в е первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора к один год – не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его ия. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения ия в заочной форме – в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на досках ений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания енников помещений. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, телей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах

3.1.28. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему ещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.29. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, ормацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего щества.

3.1.30. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в гоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения его собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества или его части, ючать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от льзования общего имущества собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и т по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.31. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников ещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном за отдельную плату от настоящего Договора плату Собственника с отобранной Правительством квы на конкурсной основе страховой организацией.

3.1.32. По решению Собственника принять участие в программе льготного страхования жилых ещений собственников, заключив с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе ховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого ещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному менту, предоставляемому Управляющей организацией.

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

3.1.34. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом менты за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или ржения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо щному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае средственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из твенников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления гоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по ящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственнику начислений и ествленных ими оплат, и по Акту приема-передачи передать акт выверки вновь выбранной ляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным шением к настоящему Договору.

3.1.35. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору.

В качестве способа обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации выступает е ненужное зачеркнуть):

- страхование гражданской ответственности управляющей организации;

Управляющая организация в месячный срок с момента заключения первого Договора управления оставляет копию документа, подтверждающего выбор и реализацию Управляющей организацией го из указанных выше способов обеспечения исполнения ее обязательств.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов оснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему ществу собственников помещений эта гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. использовании всего или части обеспечения, оно подлежит восстановлению за счет средств вляющей организации.

3.1.36. Оказать содействие уполномоченным Правительством Москвы организациям, в установке и гуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета,

длительное время (свыше 6 месяцев) не вносится плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги.

3.1.39. Принимать технические паспорта жилых помещений (квартир) в домах-новостройках от инвесторов, заказчиков или застройщиков и выдавать их собственникам и пользователям жилых помещений.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору (за исключением обязанностей, вытекающих из п. 3.1.5,3.1.35, 4.20).

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

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

3.2.4. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.2.5. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для собственников граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.2.6. Поручать выполнение части обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.3. Собственник обязан:

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

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда обязанность своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере, установленном Правительством Москвы, а также плату за коммунальные услуги возлагается на нанимателя такого помещения (п.3.1.6).

Обязанность своевременно вносить плату за содержание и ремонт нежилого помещения, а также плату за коммунальные услуги возлагается на пользователя соответствующего нежилого помещения, находящегося в собственности города Москвы.

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

3.3.3. 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. 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 горячей 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;

перепланировке помещения.

3.3.4. 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.

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

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);
- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

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

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

3.4. Собственник имеет право:

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

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/ или не выполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 4.15. настоящего Договора.

3.4.4. 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.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.25 настоящего Договора.

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

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, и порядок её внесения

- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

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

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

4.5. 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.

4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных (информационных) документов, выставляемых с помощью системы ГУ ИС районов по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое помещение и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки платежного (информационного) документа.

4.7. В выставляемом с помощью системы ГУ ИС районов по поручению Управляющей организации платежном (информационном) 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, дата создания платежного документа.

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

4.9. Собственник и иные лица, пользующиеся помещением Собственника на законных основаниях, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе системы ГУ ИС районов.

4.10. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение 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.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.15. 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 № 5 к настоящему Договору.

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

4.17. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных (информационных) документов системы ГУ ИС районов. В случаях, установленных действующими правовыми актами города Москвы, осуществляется перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

4.18. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника (ов) или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Москвы.

4.18.1. Решение (п. 4.18) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти города Москвы.

4.18.2. Решение (п. 4.18) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

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

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

5. Ответственность Сторон

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив его на счет, указанный Собственником. По желанию Собственника неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

5.3. Управляющая организация обязана уплатить Собственнику штраф в случае:

а) нарушения Управляющей организацией срока выдачи Собственнику или иным лицам, пользующимся его помещениями в Многоквартирном доме, платежных (информационых) документов, справок установленного образца, выписок из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов по их письменному заявлению; срока рассмотрения предложений, заявлений и жалоб Собственника или иных лиц, пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме, в размере 10 минимальных размеров оплаты труда.

б) отсутствия связи с диспетчерской службой более 30 минут в размере 10 минимальных размеров оплаты труда за каждый случай нарушения при доказанной вине Управляющей организации.

в) нарушения Управляющей организацией обязанностей, указанных в пунктах 3.1.37, 3.1.38 в размере 1000 минимальных размеров оплаты труда.

г) нарушение Управляющей организацией обязанности, указанной в п.3.1.35, в размере 100 минимальных размеров оплаты труда.

5.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за содержание и текущий ремонт

При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении, предоставленном по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании причиненного ущерба с нанимателя соответствующего жилого помещения.

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

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

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в случаях предусмотренных п.п. 3.1.36 и 4.20 настоящего Договора уполномоченными организациями города Москвы:

Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;
- неправомерных действий Собственника

по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора.

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорционально занимаемому помещению.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника,

разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например: соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника, нанимателю, члену семьи нанимателя) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания собственников о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников помещений.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

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

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме 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 общего собрания собственников помещений;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник помещения должен быть предупреждён 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.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. Договор прекращается в случае смерти Собственника со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

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

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях или иных по п. 3.2.4 Договора.

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

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

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

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

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от

9. Форс-мажор

9.1. 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 обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на три лет и вступает в действие[1] с 27 декабря 2009г.

10.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

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. Договор составлен на 15 страницах и содержит 6 приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу на 5 л.;
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов на 2 л.;
3. Перечень услуги работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на 2 л;
4. Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 2 л.;
5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность на 3 л.;
6. Сведения о доле собственника в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам на 1 л.

11. Реквизиты сторон

Собственник(и) (представитель собственника):
Бакалина Надежда Ивановна
(наименование Собственника, при необходимости)
_____ (Бакалина Н.И.)
(подпись) (фамилия, инициалы)
Печать Собственника (для организаций)

Паспортные данные (для Собственников - граждан):

паспорт серии 4502 № 483364 выдан:
(когда) 20.02.2002, (кем)
ОВД «Измайлово» города Москвы (код подразделения) 772-051

Управляющая организация:
Ген. Директор ОАО «РЭУ 22 района Измайлово»
_____ (С.С.Черноков)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Управляющей организации

Юридический адрес: **105043** г. Москва
Заводской проезд, д. 25
Фактический адрес**105043** г. Москва
Заводской проезд, д. 25

Банковские реквизиты:
БИК 044525219
ИНН 7719614299
корреспондентский счет 30101810500000000219
в ОАО «Банк Москвы» г. Москва

м. п.

Приложение 1
к договору управления
многоквартирным домом

Состав
и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:

9 Парковая ул. д.5 к.3
(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры				Характеристика		
I. Помещения общего пользования							
Помещения общего пользования	Количество	1	шт.		Количество помещений требующих текущего ремонта	0,25	шт.
	Площадь пола	14	кв.м		в том числе:		
	Материал пола	ж/б			площадь пола, требующая ремонта	3,5	кв.м
Межквартирные лестничные площадки	Количество	1	шт.		Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта		шт.
	Площадь пола	371	кв.м		в том числе:		
	Материал пола	0			площадь пола, требующая ремонта	0	кв.м
Лестницы	Количество лестничных маршей	1	шт.		Количество лестниц, требующих ремонта	0,25	шт.
	Материал лестничных маршей	ж/б			В том числе:		
	Материал ограждения	0			лестничных маршей	0	шт.
	Материал балясин	0			ограждений	0	шт.
	Площадь	435	кв.м		балясин	108,75	шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество	1			Количество лифтовых шахт требующих ремонта	0,25	шт.
	лифтовых шахт	1	шт.		Количество иных шахт требующих ремонта	0,25	шт.
	иные шахты	0	шт.				
	(указать название шахт)						
Коридоры	Количество	1	шт.		Количество коридоров, требующих ремонта	0,25	шт.
	Площадь пола	0	кв.м		площадь пола, требующая ремонта	0	кв.м
	Материал пола	0					
Технические этажи	Количество	0	шт.		Санитарное состояние - удовлетворительное		
	Площадь пола	0	кв.м				
	Материал пола	0					
Чердаки	Количество	1	шт.		Санитарное состояние – удовлетворительное		
	Площадь пола	441	кв.м		Требования пожарной безопасности - соблюдаются		
Технические подвалы	Количество	0	шт.		Санитарное состояние - удовлетворительное		
	Площадь пола	0	кв.м		Требования пожарной безопасности - соблюдаются		
	Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал:				Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:		
	1. ЦО				1.		
	2. Х.В.С				2.		
	3. канализ				3.		
	4.				4.		
	Перечень установленного инженерного оборудования:				Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающееся в ремонте:		
	1				1.		
	2				2.		
	3				3.		
	4				4.		
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома							
Фундаменты	Вид фундамента	Ленточный монолитный ж/б			Состояние удовлетворительное		
	Количество продухов	4	шт.		Количество продухов требующих ремонта	1	шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов	1	шт.		Количество подъездов нуждающихся в ремонте	0,25	шт.
	Площадь стен в подъездах	4098	кв.м		Площадь стен нуждающихся в ремонте	1024,5	кв.м
	Материал отделки	краска масляная			Площадь потолков нуждающихся в ремонте	5,75	кв.м
	Площадь потолков	23	кв.м				
	Материал отделки потолков	побелка					
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен	0	кв.м		Площадь стен нуждающихся в ремонте	0	кв.м
	Материал стены и перегородок	гипсолит			Площадь потолков нуждающихся в ремонте	621,25	кв.м
	Материал отделки стен	краска масляная					
	Площадь потолков	2485	кв.м				
	Материал отделки потолков	0					
Наружные стены и перегородки	Материал	Кирп			Состояние - удовлетворительное		
	Площадь	0	кв.м		Площадь стен требующих утепления	0	кв.м
	Длина межпанельных швов	0	м.		Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте	0	м.
Перекрытия	Количество этажей	8	шт.		Площадь перекрытия, требующая ремонта	545	кв.м
	Материал	сборные ж/б плиты			(указать вид работ).		

	Количество окон расположенных в помещениях				Количество окон расположенных в помещениях		
	общего пользования	1	шт.		общего пользования требующих ремонта	0,25	шт.
	из них				из них:		
	деревянных	1	шт.		деревянных	0,25	шт.

III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование

Лифты и лифтовое оборудование	Количество	1	шт.	Количество лифтов требующих:			
	В том числе:			замены			шт.
	грузовых		шт	капитального ремонта			шт.
	Марка лифта УЛЖ-10		т.				
	Грузоподъемность	400	кв.м				
	Площадь кабин	0,96					
Мусоропровод	Количество	1	шт.	Состояние ствола удовлетворительное			
	Длина ствола	24	м				
	Количество загрузочных устройств	8	шт.	Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта	2	шт.	
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов	1		Количество вентиляционных каналов требующих	0,25	шт.	
	Материал вентиляционных каналов	0					
	Протяженность вентиляционных каналов	0					
	Количество вентиляционных коробов	0					
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб		шт.	Состояние вентиляционных труб			
	Материал						
	Количество дымовых труб	0	шт.				
	Материал	0		Состояние дымовых труб удовлетворительное			
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов	0	шт.	Количество водосточных желобов требующих:			
	Количество водосточных труб	1	шт.	замены	0	шт.	
	Тип водосточных желобов и водосточных	внутренний		ремонта	0	шт.	
	Протяженность водосточных труб	24	м	Количество водосточных труб требующих:			
	Протяженность водосточных желобов	0	м	замены	0,25	шт.	
				ремонта	0,25	шт.	
Электрические водно-распределительные устройства	Количество		шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)			
Светильники	Количество	0	шт.	Количество светильников, требующих замены - ____ шт.-	0	шт.	
				Количество светильников требующих ремонта - ____ шт.	0	шт.	
Системы дымоудаления	Количество	0	шт.	Состояние удовлетворительное			
Магистраль с распределительным щитком	Количество	1	шт.	Количество распределительных щитков требующих ремонта	0,25	шт.	
	Длина магистрали	12	м	указать дефекты			
				Длина магистрали, требующая замены - __ м	3	м	
Сети электроснабжения	Длина	48	м	Длина сетей, требующая замены	12	м	
Котлы отопительные	Количество		шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - (указать дефекты)			
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность			Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:			
	8. 120 мм. сталь	2180	м	8. 120 мм. сталь	545	м	
				Протяженность труб требующих ремонта		м	
				(указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)			

Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество:				Требует замены или ремонта:		
	задвижек	4	шт.		задвижек	1	шт.
	вентилей	16	шт.		вентилей	4	шт.
	кранов	32	шт.		кранов	8	шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество		шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)			
Элеваторные узлы	Количество	1	шт.	Состояние удовлетворительное			
Радиаторы	Материал и количество –			Требует замены (материал и количество):			
	1.чугун	8	шт.	1.чугун		2	шт.
	2		шт.	2			шт.
Полотенцесушители	Материал и количество –			Требует замены (материал и количество):			
	1. сталь		шт.	1. _____ _____ шт.			
	2		шт.	2. _____ _____ шт.			
Системы очистки воды	Количество		шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)			
	Марка						
Насосы	Количество	1	шт.	Состояние удовлетворительное			
	Марка насоса:	0					
	1						
	2						
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность:			Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:			
	1. 10 мм. сталь	0	м	1. 10 мм. сталь		0	м
				Протяженность труб, требующих окраски			м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность:			Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:			
	1. 10 мм. сталь	0	м	1. 10 мм. сталь		0	м
				Протяженность труб, требующих окраски			м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество:			Требует замены или ремонта:			
	задвижек	4	шт.	задвижек		1	шт.
	вентилей	16	шт.	вентилей		4	шт.
	кранов	32	шт.	кранов		8	шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер:			Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета:			
	1. ___ХО_____;	0		1. _____;			
	2. ___ХВС_____;	0		2. _____;			
	3. ___ГВС_____.	0		3. _____.			
Сигнализация	Вид сигнализации: нет			Состояние для каждого вида сигнализации _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)			
	1						
	2						
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность:			Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:			
	1. 50 мм. ПВХ	0	м	1. 50 мм. ПВХ		0	м
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность:			Состояние удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)			
	1. _20_ мм. __металл		м				
	2. _50_ мм. __металл		м				
	3. ____ мм. _____		м				
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество:			Требует замены или ремонта:			
	задвижек		шт.	задвижек			шт.
	вентилей		шт.	вентилей			шт.
	Кранов		шт.	кранов			шт.
Калориферы	Количество		шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)			
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде	Количество	2	шт.	Состояние удовлетворительное			
Иное оборудование	Почтовые ящики	1	шт.	Состояние удовлетворительное			

Управляющая организация

_____/Черноков С.С./

Собственник

_____/_____/

Приложение 2
к договору управления
многоквартирным домом

Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:

_____
(адрес многоквартирного дома)
и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

№ п/п	Наименование документа		Количество листов	Примечания
	I. Техническая документация на многоквартирный дом			
	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)			
	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций		
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета		
		4.3. общих (квартирных) приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования		
		4.6. электрического оборудования		
		4.7. санитарно-технического оборудования		
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования		
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)		
	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г.)			Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей
	II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
	Кадастровая карта (план) земельного участка[2]			
	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП[3]			
	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома			
	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома			
	Акты освидетельствования скрытых работ			
	Протокол измерения шума и вибрации			
	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации			
	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения			

	документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за год, предшествующий передаче документации
	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договора списки прочее		

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

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

Управляющая организация

_____ / Черноков С.С. /

Собственник

_____ /_____ /

Приложение 3
к договору управления
многоквартирным домом

Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу:

_____
(адрес многоквартирного дома)

Наименование работ	Периодичность		Годовая плата (руб.)	Отметка о включении в состав работ
I.Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования				
Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	___5__ раз(а) в неделю	но не реже предусмотренного нормативами* по эксплуатации жилишного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8		Включено
Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	___7__ раз(а) в неделю			Включено
Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	_____ раз(а) в месяц			Включено
Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	___1__ раз(а) в год			Включено
Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	___1___ раз(а) в год			Включено
Уборка чердачного и подвального помещения	___1___ раз(а) в год			Включено
Подготовка зданий к праздникам	___8___ раз(а) в год			Включено
II. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора				
Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно			Включено
Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости			Включено
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации				
Укрепление водосточных труб, колен и воронок	___2___ раз(а) в год			Включено
Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период			Включено
Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости			Включено
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			Включено
Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период			Включено
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежака _____ случаев в год. Проверка исправности канализационных вытяжек _____ проверок в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - ____ проверок в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - ____раз в год.			Включено
Балансировка и наладка систем отопления	По мере надобности			Включено
Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов требующих проведения поверки _____ шт.			Включено
Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно			Включено
Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно			Включено
Проведение электротехнических замеров: сопротивления:	Согласно требованиям технических			

V. Устранение аварии и выполнение заявок населения			
ение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение ___30____ минут; на системах канализации в течение ___30___ минут; на системах энергоснабжения в течение ___30____ минут после получения заявки диспетчером.		Включено
ение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли - ____1___сутки(ок), нарушение водоотвода - ___1__сутки(ок), замена разбитого стекла - ____1___ сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - ___1____ суток, неисправность электрической проводки оборудования - __0,5___часов, неисправность лифта - _____ часов с момента получения заявки.		Включено
VI. Прочие услуги			
тация	____4___раза в год		Включено
екция	____1___ раза в неделю		Включено
ИТОГО:		Ставка не определена	
ИТОГО на 1 кв.м общей площади (руб./кв.м в месяц)			

вляющая организация

Черноков С.С.

Собственник

ОБЩЕСТВО С ОГР 1067761033251 Ремонтно-эксплуатационное управление № 22 района Измайлово" Зеодской пр-д, д.25

Приложение 4
к Примерному договору управления
многоквартирным домом

Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу _____
(адрес многоквартирного дома)

№№ 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	Профилактический осмотр				Включено
1.2	Мелкий ремонт				Включено
1.3					
2	Стены и перегородки				
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках				
2.1.1	Профилактический осмотр				Включено
2.1.2	Мелкий ремонт				Включено
2.1.3					
2.2.	Внешние части многоквартирного дом, включая межпанельные швы				
2.2.1	Профилактический осмотр				Включено
2.2.2	Мелкий ремонт				Включено
2.2.3					
2.3	В подъездах и иных помещения общего пользования, мусорные камеры				
2.3.1	Профилактический осмотр				Включено
2.3.2	Мелкий ремонт				Включено
2.3.3					
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах				
3.1.	Профилактический осмотр				Включено
3.2	Мелкий ремонт				Включено
3.3					
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры				
4.1	Профилактический осмотр				Включено
4.2	Мелкий ремонт				Включено
4.3					
5	Перекрытия				
5.1	Профилактический осмотр				Включено
5.2	Мелкий ремонт				Включено
5.3					
6	Полы в помещениях общего пользования				
6.1	Профилактический осмотр				Включено
6.2	Мелкий ремонт				Включено
6.3					
7	Крыши				
7.1	Профилактический осмотр				Включено
7.2	Мелкий ремонт				Включено
7.3					
8	Водоотводящие устройства				
8.1	Профилактический осмотр				Включено
8.2	Мелкий ремонт				Включено
8.3					
9	Окна двери в помещениях общего пользования				
9.1	Профилактический осмотр				Включено
9.2	Мелкий ремонт				Включено
9.3					
10	Лестницы				
10.1	Профилактический осмотр				Включено
10.2	Мелкий ремонт				Включено
10.3					

3	Системы горячего водоснабжения				
3.1	Профилактический осмотр				Включено
3.2	Мелкий ремонт				Включено
3.3					
4	Канализация				
4.1	Профилактический осмотр				Включено
4.2	Мелкий ремонт				Включено
4.3					
5	Системы газоснабжения				
5.1	Профилактический осмотр				Включено
5.2	Мелкий ремонт				Включено
5.3					
6	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка				
6.1	Профилактический осмотр				Включено
6.2	Мелкий ремонт				Включено
6.3					
7	Системы теплоснабжения				
7.1	Профилактический осмотр				Включено
7.2	Мелкий ремонт				Включено
7.3					
8	Системы вентиляции, дымоудаления				
8.1	Профилактический осмотр				Включено
8.2	Мелкий ремонт				Включено
8.3					
9	Лифты				
9.1	Профилактический осмотр				Включено
9.2	Мелкий ремонт				Включено
9.3					
10	Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети				
10.1	Профилактический осмотр				Включено
10.2	Мелкий ремонт				Включено
10.3					
11	Объекты внешнего благоустройства				
11.1	Профилактический осмотр				Включено
11.2	Мелкий ремонт				Включено
11.3					
	ИТОГО:				
	ТОГО на 1 кв. м общей площади (руб./кв.м в месяц)	Ставка не определена			

Примечание: Таблица приложения заполняется управляющей организацией с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома размеров финансирования собственниками. При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170).

Управляющая организация

Черноков С.С.

Собственник

"Ремонтно-эксплуатационное управление № 22 района Измайлово"

Приложение 5
к Примерному договору управления
многоквартирным домом

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 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа единовременно, а при аварии тупиковой магистрали – 24 часа	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам. нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды. а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуру горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°С для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°С для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°С 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°С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°С	а) за каждые 3°С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимый 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~~ давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
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		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно	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.

		размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Газоснабжение		
перебойное круглосуточное бжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
стоянное соответствие свойств и ия подаваемого газа действующим льным стандартам и иным льным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
ление сетевого газа: ее 0,003 МПа; ее 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
6. Отопление		
перебойное круглосуточное ние 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°С; в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10°С; г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°С	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
еспечение температуры воздуха: тных помещениях не ниже + 18°С (в ых комнатах +20°С), а в районах с атурой наиболее холодной евки (обеспеченностью 0,92) минус ниже + 20 (+22)°С угих помещениях - в соответствии с Р 51617-2000 тимое снижение нормативной ратуры в ночное время суток (от 0 до 5) - не более 3°С тимое превышение нормативной ратуры - не более 4°С	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы, исходя из нормативов потребления
авление во внутридомовой системе ения: тунными радиаторами - не более 0,6 кгс/кв. см) темами конвекторного и панельного ия, калориферами, а также прочими льными приборами – не более 1,0 кгс/кв. см); ми отопительными приборами – не м на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше кого давления, требуемого для го заполнения системы отопления телем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Примечания:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за ные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных ных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления ьства потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для

Приложение 6
к Примерному договору управления
многоквартирным домом

Сведения
О доле собственника в многоквартирном доме по правоустанливающим документам

Вид помещения (жилое\нежилое)	Этаж	Общая площадь помещения по экспликации БТИ (кв.м)	Наименование и реквизиты документа, устанавливающего право собственности (дата и номер свидетельства о праве собственности, или дата сделки с недвижимым имуществом до 1998 года на соответствующем документе)
3	4	5	7

ция

/ Черноков С.С. /

Собственник

/ _____ /