

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

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

1.3. Отношения с собственниками нежилых помещений регламентируются отдельными договорами.

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

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 управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, 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 6 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома Московская область, Ленинский район, Булатниково, жилой комплекс «Бутово Парк», дом №23 (нежилые помещения стилобатной части (корпуса Б, Г), дом №23 корпус 1 (жилые помещения (корпус А), корпус 2 (жилые помещения (корпус В)

б) серия, тип постройки: индивидуальный проект;

в) год постройки: 2011 г.;

г) этажность: 22 этажа

д) количество квартир: 390

е) общая площадь по зданию: 46393,7 м.кв;

ж) общая площадь жилых помещений без учета балконов и лоджий: 29076,8 м.кв.;

з) жилая площадь: 12912,5 м.кв.

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 п. 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 управлению, содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложениями 2 - 4 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (Приложение 5 к настоящему Договору) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу. Состав предоставляемых услуг:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение);
- е) содержание придомовой территории;
- ж) пользование коллективной антенной;
- з) работа домофонов и кодовых замков дверей подъездов;
- и) контрольно-пропускной режим на придомовую территорию;

3.1.3.1. Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

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

3.1.5. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

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

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в сроки, установленные Порядком предоставления коммунальных услуг.

3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соот-

ветствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, о предоставлении коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено 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.

3.1.12. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующих сообщений на информационных стендах дома. Если не выполненные 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.

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 3.4.4 настоящего Договора.

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

3.1.15. Обеспечить доставку собственникам платежных документов не позднее 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым. По требованию Собственника обеспечить выставление платежных документов на предоплату за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальных услуг, с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.16. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах Многоквартирного дома.

3.1.17. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу справок установленного образца, копий из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

3.1.18. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.19. Информировать Собственника о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.20. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по п. 3.1.5 настоящего Договора) производить сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязатель-

ным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления неустоек.

3.1.21. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за один месяц до и не позднее чем через два месяца после истечения срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений и размещается на досках объявлений в общедоступных местах, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде. В отчете указываются: соответствие фактического перечня, объёма и качества услуг и работ по содержанию, текущему ремонту и управлению общим имуществом в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре.

3.1.22. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.23. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передать ее иным лицам, в т. ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

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

3.1.25. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.1.26. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору или на иные цели, утверждённые решением общего собрания собственников.

3.1.27. В случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией.

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

3.1.29. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы по окончании срока действия или расторжения Договора вновь выбранной управляющей организации.

3.1.30. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственником помещения Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственнику начислений и осуществленных им оплат и передать названный Акт сверки Собственнику.

3.1.31. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением домом в государственных и других учреждениях.

3.1.32. Оказывать содействие уполномоченным Правительством Московской области организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспет-

черского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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.п. 3.1.31., 4.18).

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации или неверной информации, предоставленной Собственником, производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов 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 коммунальных услуг, в том числе отопления, для собственников - граждан, плата которых законодательно установлена ниже в порядке, установленном законодательством Московской области.

3.2.6. Поручать выполнение некоторых 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, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т. е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

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

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

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

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

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. Оплачивать вывоз крупногабаритного мусора и строительных отходов сверх нормативных объёмов.

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

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий 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 личных данных ответственного нанимателя (наименование и реквизиты 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.

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

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

3.4. Собственник имеет право:

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

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, за исключением случаев п. 4.13. 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 предоставления ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.25.

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

4. Совет многоквартирного дома

4.1. В многоквартирном доме действует Совет дома. Члены Совета избираются собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников. Управляющая организация должна согласовывать с Советом вопросы, действия, решения, относящиеся к компетенции последнего.

4.2. К компетенции Совета дома относятся:

- контроль за деятельностью Управляющей организации, качеством предоставляемых услуг;
- вопросы, связанные с образованием и расходованием специальных фондов, в том числе, но, не ограничиваясь, связанных с восстановлением, ремонтом многоквартирного дома;
- утверждение основных направлений деятельности Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом, планов развития дома, программ ремонтных, восстановительных и иных работ;
- согласование позиции Управляющей организации в судебных и досудебных спорах с третьими лицами (в том числе, но, не ограничиваясь, государственными органами и организациями, коммерческими и некоммерческими организациями, объединениями) в отношении управления Многоквартирным домом;
- разработка внутренних нормативных актов регламентирующих правила проживания, обеспечения пропускного режима, благоустройства территории, перепланировок и использования общего имущества в жилом комплексе;
- рассмотрение жалоб жильцов и собственников помещений в многоквартирном доме на действия/бездействия Управляющей организации;
- представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме перед Управляющей организацией в случае принятия Общим собранием собственников соответствующего решения;
- вопросы, связанные с работами по оформлению и ремонту общих помещений дома, придомовой территории, установкой оборудования в общих помещениях;
- претензионно-исковая работа по вопросу устранения строительных дефектов, недоделок, допущенных застройщиком многоквартирного дома.

5. Цена Договора и порядок расчетов

5.1. Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества может быть уменьшен для Собственника в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации и в порядке, установленном правовыми актами Московской области.

5.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по управлению Многоквартирным домом;

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в Приложении 1 к настоящему Договору;

- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями п.п. 5.3 и 5.4 настоящего Договора.

5.3. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных приборов учета - исходя из общего потребления ресурсов квартирами, не оборудованными индивидуальными приборами учета, поделенного на количество проживающих в них.

5.4. Размер платы за коммунальные ресурсы рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Московской области в порядке, установленном федеральным законом. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить управляющей организации 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.

5.5. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится за четыре месяца вперед при заключении настоящего договора, а в дальнейшем ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.6. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, выставяемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

5.7. В платежном документе, выставяемом Управляющей организацией, указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставленных льгот и компенсации расходов на оплату услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

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

5.9. Собственники вносят плату за жилищно-коммунальные услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном документе.

5.10. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

5.11. 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 работ, их стоимость 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 следующих месяцах при уведомлении Собственника.

5.12. Собственник или его наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме, в электронном виде или сделать это устно после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать от Управляющей организации в течение 30 дней с даты обращения компенсации либо мотивированного отказа с указанием причин.

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

5.14. 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.

5.15. Только в случае изменения в установленном законом порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти Московской области.

5.16. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов. В случаях, установленных действующими правовыми актами Московской области, осуществляется перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

5.17. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме за счет Собственников или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета.

5.17.1. Решение принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти Московской области.

5.17.2. Решение 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.

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

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

6. Ответственность сторон

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

6.2. 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 1/365 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив сумму в размере неустойки на счет, указанный Собственником. По желанию Собственника неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

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

6.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации фактов нарушения условий настоящего Договора

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения или доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в случаях, предусмотренных п. 3.1.36, 4.18 настоящего Договора, уполномоченными организациями Московской области.

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации, не позднее 10 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);
- 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, претензии и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора, в соответствии с положениями п.п. 7.2-7.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию 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 для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

7.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. 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.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

7.5. 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) под расписку.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

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

Настоящий Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке:

- а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды 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 решения общего собрания;

б) по инициативе управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора.

- по соглашению сторон;

- в судебном порядке;

- в случае смерти собственника, со дня смерти;

- в случае ликвидации Управляющей организации;

- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать;

- по обстоятельствам непреодолимой силы.

8.2. 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/или иных условиях.

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

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

8.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

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, т. е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: 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.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на два года и вступает в действие с 01.02.2012 г.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим 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 29 листах и содержит 6 приложений.

Приложения:

1. Стоимость работ и услуг оказываемых управляющей организацией в отношении общего имущества в многоквартирном доме;
2. Функции управления Управляющей организации в многоквартирном доме;
3. Перечень работ по содержанию и обслуживанию общедомовых систем и оборудования многоквартирного дома;
4. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
5. Сведения о собственниках помещения по правоустанавливающим документам;
6. Состав общего имущества Многоквартирного дома.

**Приложение 1
к договору управления
многоквартирным домом**

Стоимость работ и услуг оказываемых управляющей организацией в отношении общего имущества в многоквартирном доме.

Стоимость работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества для собственников/будущих собственников помещений в многоквартирном доме устанавливается на уровне ставки планово-нормативного расхода, принимаемой Решением Совета депутатов Ленинского муниципального района Московской области от 15.12.2010 № 5/54 на уровне 37 руб. 72 коп. за 1 квадратный метр площади помещения собственника и может изменяться только с принятием соответствующего решения местного органа власти.

Стоимость услуг по организации пропускного режима и охране общего имущества на придомовой территории за один пост охраны составляет 6 руб.00 коп. за 1 квадратный метр общей площади помещения собственника.

Стоимость работ по обслуживанию, эксплуатации и передаче тепловой энергии через ИТП (индивидуальный тепловой пункт) исчисляется по тарифу 339 руб. 80 коп. за 1 Гкал потреблённой тепловой энергии.

Размер платы за коммунальные ресурсы рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Московской области в порядке, установленном федеральным законодательством.

Приложение 2 к договору управления многоквартирным домом

Функции управления Управляющей организации в многоквартирном доме.

1. Ведение технической документации на общее имущество многоквартирного дома, переданное в управление.
2. Подготовка предложений по капитальному ремонту многоквартирного дома.
3. Подготовка предложений по установлению размера обязательных платежей собственников помещений за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.
4. Техническое обслуживание инженерного оборудования в части общего имущества многоквартирного дома.
5. Обеспечение санитарного содержания многоквартирного дома и входной группы (подъездов) многоквартирного дома, в т.ч. вывоз ТБО и ГKM.
6. Заключение и ведение договоров на поставку коммунальных ресурсов (ХВС, ГВС, канализация, центральное отопление, внутридомовое электрооборудование). Контроль соблюдения условий заключенных договоров.
7. Заключение договоров со специализированными организациями на выполнение работ и предоставление услуг по: эксплуатации лифтов; техническому обслуживанию систем ДУ и ППА; дезинсекции; дератизации.
8. Обеспечение круглосуточного диспетчерского обслуживания.
9. Обеспечение аварийного обслуживания.
10. Контроль количества и качества предоставляемых услуг.
11. Ведение расчетов с собственниками за оказываемые услуги и выполняемые работы.
12. Сбор средств на содержание и ремонт дома.
13. Принятие мер по взысканию задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг.
14. Выработка предложений и реализация решений, принятых Советом дома или общими собраниями собственников, направленных на более полное и эффективное использование, развитие и обслуживание общего имущества многоквартирного дома в целях привлечения дополнительных финансовых ресурсов.
15. Контроль за соблюдением правил перепланировки квартир, недопущение самовольной застройки общедомовых территорий и использования общего имущества.

Приложение 3
к договору управления
многоквартирным домом

Перечень работ по содержанию и обслуживанию общедомовых систем и оборудования многоквартирного дома

Операции техобслуживания	Один раз в день	Один раз в неделю	Один раз в месяц	Один раз в 6 месяцев	Один раз в год	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1. Система центрального отопления						
Визуальный осмотр. Проверка на отсутствие течи теплоносителя	+					
Проверка надежности фланцевых соединений трубопроводов		+				
Проверка гидрокомпенсаторов на отсутствие повреждений	+					
Проверка герметичности запорной арматуры		+				
Набивка сальников						По необходимости
Проверка работоспособности оборудования КИПиА		+				
Регулировка системы						По необходимости
Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках						По необходимости
2. Системы горячего и холодного водоснабжения						
Наружный осмотр ответственных элементов систем (насосы, трубопроводы, запорная арматура) для выявления неплотностей в сварных стыках и фланцевых соединениях	+					
Наружный осмотр состояния КИПиА	+					

Замена деталей запорной арматуры, маховиков						По необходимости
Устранение засоров в приборах и трубопроводах водоснабжения						По необходимости
Перебивка сальников						По необходимости
Контроль температуры и давления теплоносителя	+					
Ремонт, регулировка, наладка и испытание систем				+		
Опрессовка систем				+		
Проверка состояния пожарных стояков и запорно-регулирующей арматуры				+		
Учет расхода горячей и холодной воды по установленным формам отчетности			+			
3. Системы канализации						
Наружный осмотр элементов систем		+				
Проверка состояния канализационных выпусков до 1-го колодца и уплотнение раструбов			+			
Проверка работы конденсаторов-отводчиков и теплового пункта		+				
Очистка дренажных колодцев			+			
Очистка канализационной сети				+		
4. Электросети и связь (телефония)						
Осмотр и ревизия сети, средств КИПиА		+				
Замена перегоревших ламп в помещениях жилого комплекса и устройствах наружного придомового освещения						По необходимости
Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный		+				

Ремонт, замена внутренней электропроводки, розеток, выключателей в местах общего пользования жилого комплекса						По необходимости
Ремонт, восстановление освещения в техподвалах и чердачных помещениях						По необходимости
Очистка от пыли и грязи домовых светильников и их мелкий ремонт			+			
Замена плавких вставок и автоматов в электрощитах						По необходимости
Мелкий ремонт изоляции						По необходимости
Смазка пинцетов рубильников, подтяжка и зачистка болтовых соединений				+		
Восстановление работоспособности сети после аварий и стихийных бедствий						По необходимости
Учет расхода электроэнергии по установленной форме отчетности			+			
6. Системы дымоудаления (ДУ) и противопожарной автоматики (ППА)						
Внешний осмотр систем и выявление неисправностей с занесением результатов в оперативный журнал	+					
Выборочный контроль шлейфов			+			
Проверка работоспособности систем			+			
Создание резервных копий базы данных			+			
Проверка функционирования центральной станции			+			
Проверка работоспособности пожарных извещателей				+		
Проверка работоспособности центральной панели				+		

Выборочная проверка прохождения сигналов тревоги от извещателей				+		
Проверка выдачи сигналов в систему автоматического пожаротушения				+		
Проверка загрязненности пожарных извещателей (при необходимости очистка и тестирование)				+		
Проверка надежности крепления отдельных устройств системы				+		
Проверка целостности и надежности электрических соединений				+		
Проверка тока нагрузки (тока шлейфа) цепей извещательной системы				+		
7. Пожаротушение						
Проверка работоспособности систем					+	
Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный		+				
Проверка комплектности пожарных гидрантов, рукавов, огнетушителей и т.д.	+					
Визуальный осмотр пожарных рукавов				+		
Проверка годности огнетушителей и, при необходимости, их замена				+		
Прием заявок от владельцев жилых и нежилых помещений по устранению неисправностей	+					
Отключение отдельных участков инженерных коммуникаций (при технической возможности) и запуск после проведения ремонтных работ						По необходимости

9. Уборка помещений общего пользования, вывоз ТБО и КГМ						
Влажная уборка лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	+					
Влажная уборка пола у кабин лифтов		+				
Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	+					
Мытье лестничных площадок и маршей			Два раза в месяц			
Мытье площадок лифтов			Два раза в месяц			
Мытье пола кабины лифта	+					
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта			Два раза в месяц			
Мытье окон					+	
Уборка площадки перед входом в подъезд.		+				
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, электрических шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков				+		
Влажная протирка подоконников и отопительных приборов			+			
Влажная протирка входных дверей подъездов			+			
Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО)	+					
Вывоз крупногабаритного мусора (КГМ)						По мере заполнения бункера

10. Аварийное обслуживание						
Проведение мероприятий по локализации аварийных ситуаций. Ремонт и восстановление сетей						В соответствии с утвержденными нормами
11. Дезинсекция и дератизация						
Дезинсекция						В соответствии с инструкцией Роспотребнадзора РФ
Дератизация						В соответствии с инструкцией Роспотребнадзора РФ

**Приложение 4
к договору управления
многоквартирным домом**

Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307)

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	<p>Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:</p> <p>а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца;</p> <p>б) 4 часа одновременно, а при аварии тупиковой магистрали - 24 часа</p>	<p>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</p>
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)
<p>1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора:</p> <p>а) в Многоквартирных домах и жилых домах:</p> <p>- не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/см²);</p> <p>- не более 0,6 МПа (6 кгс/см²);</p> <p>б) у водоразборных колонок</p> <p>- не менее</p> <p>0,1 МПа (1 кгс/см²)</p>	Отклонение давления не допускается	<p>За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:</p> <p>а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;</p> <p>б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
2. Горячее водоснабжение		
<p>12.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора:</p> <p>а) не менее 60°С для открытых систем централизованного теплоснабжения;</p>	<p>Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора:</p> <p>а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°С;</p>	<p>а) За каждые 3°С снижения температуры свыше допустимых отклонений</p> <p>размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно)</p>

<p>б) не менее 50°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения;</p> <p>в) не более 75°C для любых систем теплоснабжения</p>	<p>б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°C</p>	<p>за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения;</p> <p>б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду</p>
<p>2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам</p>	<p>Отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается</p>	<p>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)</p>
<p>2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора:</p> <p>- не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/см²);</p> <p>- не более 0,45 МПа (4,5 кгс/см²)</p>	<p>Отклонение давления не допускается</p>	<p>За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:</p> <p>а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;</p> <p>б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
3. Водоотведение		
<p>3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года</p>	<p>Допустимая продолжительность перерыва водоотведения:</p> <p>а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца;</p> <p>б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)</p>	<p>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</p>
4. Электроснабжение		
<p>4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года</p>	<p>Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:</p> <p>а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания;</p> <p>б) 24 часа - при наличии одного источника питания</p>	<p>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</p>

4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов 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		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	<p>Допустимая продолжительность перерыва отопления:</p> <p>а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца;</p> <p>б) не более 16 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12°C до нормативной;</p> <p>в) не более 8 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 °С;</p> <p>г) не более 4 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°C</p>	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом Примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха:	Отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	<p>За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается:</p> <p>а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры;</p> <p>б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления</p>
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления:	Отклонение давления более установленных значений не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

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 непредставленных коммунальных услуг. Объем (количество) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальной услуги.

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

Приложение 5
к договору управления
многоквартирным домом

Сведения о собственниках в помещении по правоустанавливающим документам (заполняется собственником)

№№ п/п	Ф.И.О.	№ квартиры	Общая площадь квартиры по экспликации БТИ(м ²)	Доля собственника в помещении по правоустанавливающему документу (доля, процент, м ²)	Наименование и реквизиты документа, подтверждающего право собственности
1		2	4	6	7

Приложение № 6
к договору управления многоквартирным домом

Состав общего имущества многоквартирного дома

по адресу : Московская область, Ленинский р-н, Булатниково,
жилой комплекс "Бутово Парк", дом № 23, корпус 1, 2, нежилые помещения

№ п/п	Характеристика строения, виды инженерного оборудования	Единицы измерения	
1	Год постройки		2011
2	Серия дома		индивидуальный
3	Количество этажей	шт.	23
4	Количество подъездов	шт.	2
5	Количество квартир	шт.	390
6	Жилая площадь	кв.м.	12912,5
7	Общая площадь помещений по зданию	кв.м.	46393,7
8	Общая площадь жилых помещений без учета балконов и лоджий	кв.м.	29076,8
9	Объем здания	куб.м.	193854,0
10	Жилая площадь	кв.м.	12912,5
11	Площадь подвального помещения	кв.м.	3283,9
12	Площадь технического этажа	кв.м.	913,0
13	Площадь застройки	кв.м.	
14	Площадь коридоров и МОП (мест общего пользования, лестниц)	кв.м.	5739,6
15	Площадь помещений обслуживания дома	кв.м.	2245,2
16	Фундаменты		Монолитные железобетонные
17	Наружные и внутренние капитальные стены		Монолитные железобетонные
18	Перегородки		из штучных керамзитобетонных блоков
19	Перекрытия (чердачные, межэтажные, подвальные)		Монолитные железобетонные
20	Крыша:		Рубероид в 3 слоя по ж/б основанию, часть кровли - эксплуатируемая, покрытая тротуарной плиткой
	площадь кровли	кв.м.	
	водосток (внутренний)		имеется

21	Проемы: оконные		Заводского изг.
	дверные		Заводского изг.
22	Полы		Лестница и коридор-керамическая плитка
23	Центральное отопление:		Имеется от ТЭЦ
	расширительные баки (мембранный)	шт.	3
	баки-расширители	шт.	2
	автоматизация РБ		Имеется
24	Система горячего водоснабжения		Имеется, централизованная
25	Система холодного водоснабжения		Имеется от городской сети
26	Система противопожарного водоснабжения		Имеется
27	Общедомовые приборы учета:		
	теплосчетчики отопления	шт.	6
	водосчетчики горячей воды	шт.	1
	водосчетчики холодной воды	шт.	2
28	Канализация		Имеется
29	Электрические вводно-распределительные устройства и электроосвещение		380/220V
30	Лифты и лифтовое оборудование	шт.	6
31	Вентиляция		приточно-вытяжная
32	Мусоропровод		Имеется
33	Система дымоудаления		Имеется
34	Охрана входов (домофоны)		
35	Диспетчеризация инженерного оборудования		Имеется
36	Охранно-защитная дератизационная система		
37	Радиотрансляционная сеть		Имеется
38	Телевизионная связь		Имеется
39	Телефонная связь		Имеется
40	Индивидуальный тепловой пункт		Имеется
	узел холодного водоснабжения:		
	насосы	шт.	2
	узел пожаротушения: насосы	шт.	9
	шкафы силовые, управления, автомат.		имеются
	теплообменники ц/о, г/в	шт.	5
	электроустановки(ВРУ)		имеются
	Узлы насосного оборудования:		
	Ц/О насосы	шт.	9
	Горячего водоснабжения насосы	шт.	4
	Дренажные насосы	шт.	2
41	Тепловой ввод	п/м	
42	Ливневая сеть D=400мм	п/м	
43	Земельный участок:		
	площадь земельного участка	кв.м.	9222
	незастроенного	кв.м.	4670

	в том числе:		
	тротуары, дорожки, отмостка	кв.м.	2155
	экологическая парковка	кв.м.	809
	проезжая часть	кв.м.	3034
	зеленые насаждения	кв.м.	3867
	Оборудованные площадки:		
	детские	кв.м.	138
	спортивные	кв.м.	
	Указатели: улицы, номера дома и т.д.		имеются
	Въездной шлагбаум	шт.	
	Помещение КПП	шт.	
	Ограждение периметра	п/м	

11. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация

Собственник

Юридический адрес: 125252,
г. Москва, Ходынский б., д. 9, пом. XVII;
ОГРН 1117746890964;
ИНН 7714855847/КПП КПП 771401001
Банковские реквизиты:
р/счет 40702810400250002674,
в ОАО "Банк Москвы"
БИК 044525219,
к/счет 30101810500000000219

Генеральный директор
ООО «Мультисистема сервис»

_____ / Бородин А.Г./
м.п.

_____ / _____ /