ДОГОВОР №

на управление многоквартирным домом

г. Москва «\_ » 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Автострой ЖКХ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Управляющего
Крутия Игоря Михайловича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

 , (фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

являющегося собственником квартиры № , общей площадью кв. м, жилой площадью кв. м (далее - Собственник) на этаже этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: 142771 г. Москва, поселение

«Мосрентген», поселок завода Мосрентген, д. .

(далее - Многоквартирный дом), на основании

 , (документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)

Серия N от « » \_\_ г., выданного

 ,

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы) (далее - Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

# Общие положения

* 1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от « » 20 года N

 ), хранящегося в Управляющей организации.

(указать место хранения протокола в соответствии с решением общего собрания Собственников, в котором с ним можно ознакомиться)

* 1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.
	2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

# Предмет Договора

* 1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - наниматель, арендатор).
	2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: 142771 г. Москва, поселение «Мосрентген», поселок завода Мосрентген, д. , предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с пп. 3.1.2-
		1. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.
	3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении N 1 к настоящему Договору.
	4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: 142771 г. Москва, поселение «Мосрентген», поселок завода Мосрентген, д. ;

б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ ; в) серия, тип постройки ;

г) год постройки ; д) этажность ; е) количество квартир ;

ж) общая площадь с учетом летних помещений кв. м; з) общая площадь жилых помещений без учета летних кв. м; и) общая площадь нежилых помещений кв. м;

1. Права и обязанности Сторон

# Управляющая организация обязана:

* + 1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
		2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями N 3 и N 4 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
		3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно приложению N 5 к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (ненужное зачеркнуть):

а) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжение; в) водоотведение;

г) электроснабжение; д) газоснабжение;

е) отопление.

* + 1. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме:
			- Интернета;
			- радиовещания;
			- телевидения;
			- видеонаблюдения;
			- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
			- другие услуги.
		2. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.
		3. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (нанимателям, арендаторам) в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

* + 1. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

* + 1. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, ГУ ИС АО и т.п.) для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.
		2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
		3. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.
		4. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика (ненужное зачеркнуть) в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении N 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
		5. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:
* в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;
* в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

* + 1. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.
		2. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям),

без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

* + 1. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.
		2. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
		3. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.
		4. В течение действия указанных в приложении N 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.
		5. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы), коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.
		6. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.
		7. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
		8. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.
		9. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).
		10. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.
		11. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.
		12. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.
		13. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
		14. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

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

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

* + 1. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией

 в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

* + 1. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.
		2. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).
		3. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

# Управляющая организация вправе:

* + 1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям
		2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.
		3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).
		4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
		5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение N 7), согласовав с последними дату и время таких осмотров.
		6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.
		7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

# Собственник обязан:

* + 1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).
		2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и

адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

* + 1. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

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

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

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

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

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

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

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

* 1. до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

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

* + 1. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:
		- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
		- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, 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 объемов 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).
		1. 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

помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

* + 1. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

# Собственник имеет право:

* + 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
		2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.
		3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.
		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.
		5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

# Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

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

Размер платы для Собственника устанавливается:

- на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц;

* 1. Цена Договора определяется:

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 приложениях 3 и 4 к настоящему Договору;
			* стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями пп. 4.3 и 4.4 настоящего Договора.
	1. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

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

* 1. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской

Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

* 1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.
	2. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.
	3. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного 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. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.
	5. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.
	6. 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, утвержденном Правительством Российской Федерации.
	7. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.
	8. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
	9. 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 N 5 к настоящему Договору.
	10. 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.
	11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

# Ответственность сторон

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение N 7).

* 1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан 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.
	2. 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.
	3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

# Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта

**нарушения условий настоящего Договора**

* 1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:
		+ - * получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
				* проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
				* подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
				* составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
				* инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
				* обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
	2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:
		+ - * выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
				* неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

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

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

* 1. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.
	2. 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, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).
	3. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей организации.

# Порядок изменения и расторжения Договора

* 1. Настоящий Договор может быть расторгнут:
		1. В одностороннем порядке:

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

* + - Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
		- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

* + - принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
		- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях N 3 и N 4 к настоящему Договору (более 3 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 Договора).
		1. По соглашению сторон.
		2. В судебном порядке.
		3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.
		4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.
	1. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного

уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пункта 7.1.1 настоящего Договора.

* 1. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти, ГУ ИС района и административного округа о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.
	2. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
	3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.
	4. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

# Особые условия

* 1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.
	2. 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.

# Срок действия Договора

* 1. Договор заключен сроком на ( ) год(а) и вступает в действие с момента подписания сторонами.
	2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
	3. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

# Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 12 страницах и содержит

 приложений.

Приложения:

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

 л.

# Реквизиты сторон

Собственник (представитель собственника): Управляющая организация:

\_Управляющий ООО «УК Автострой ЖКХ»

(Ф.И.О.) Собственника (подпись) (должность)

(подпись) (фамилия, инициалы) (подпись) (фамилия, инициалы)

печать Управляющей организации

# Паспортные данные:

**ООО «УК Автострой ЖКХ»**

**Тел. 8 (495) 424 57 00, 8 (910) 436-61-63.**

**Юридический адрес: 142771, г. Москва, поселение «Мосрентген», поселок завода Мосрентген, территория ООО «ПП**

**«Автострой», Административно-Бытовой корпус**

**ИНН 5003075451, КПП 775101001,**

**Расчетный счет 40702810338180006512 в ОАО**

**«Сбербанк России», корр.счет 30101810400000000225, БИК 044525225**

Телефон:

# ОГРН 1095003006130, ОКАТО 45297568000,

**ОКПО 63529492, ОКВЭД 70.32**

**ук-автострой-жкх.рф** [**www.uk-avtostroi.ru**](http://www.uk-avtostroi.ru/)

.

Приложение 1 к договору управления Многоквартирным домом

№ от « » 2013 года

# Cостав

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

 142771 г. Москва, поселение «Мосрентген», поселок завода Мосрентген, д.

(адрес многоквартирного дома)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование элементаобщего имущества | Параметры | Характеристика |
| I. Помещения общего пользования |
| **Помещения общего** | **Количество – шт.** | **Количество помещений, требующих текущего** |
| **пользования** | **Площадь пола – кв.м** | **ремонта - шт.** |
|  | **Материал пола -**  | **в том числе:** |
|  |  | **пола - шт. (площадь пола, требующая ремонта** |
|  |  | **– кв.м )** |
| **Межквартирные****лестничные площадки** | **Количество – шт. Площадь пола – кв.м Материал пола -**  | **Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта - шт.****в том числе пола - шт. (площадь пола, требующая ремонта – кв.м )** |
| **Лестницы** | **Количество лестничных маршей – шт.****Материал лестничных маршей - Материал ограждения -** | **Количество лестниц, требующих ремонта - шт.****В том числе:****лестничных маршей - шт. ограждений - шт.****балясин – шт.** |
|  | **Материал балясин - Площадь – кв.м** |  |
| **Лифтовые и иные шахты** | **Количество:** | **Количество лифтовых шахт, требующих ремонта -** |
|  | **- лифтовых шахт - шт.** |  **шт.** |
|  | **- иные шахты - шт.** | **Количество иных шахт, требующих ремонта -** |
|  |  **(указать название** |  **шт.** |
|  | **шахт)** |  |
| **Коридоры** | **Количество – шт. Площадь пола – кв.м Материал пола -**  | **Количество коридоров, требующих ремонта - шт.****в том числе пола - шт. (площадь пола, требующая ремонта – кв.м )** |
| **Технические этажи** | **Количество – шт. Площадь пола – кв.м Материал пола -**  | **Санитарное состояние - (указать:****удовлетворительное или неудовлетворительное)** |
| **Чердаки** | **Количество – шт. Площадь пола – кв.м** | **Санитарное состояние - (указать:****удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности -** **(указать: соблюдаются или не****соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений)** |
| **Технические подвалы** | **Количество – шт.** | **Санитарное состояние - (указать:** |
|  | **Площадь пола – кв.м** | **удовлетворительное или неудовлетворительное).** |
|  | **Перечень инженерных** | **Требования пожарной безопасности -** |
|  | **коммуникаций, проходящих** |  **(указать: соблюдаются или не** |
|  | **через подвал:** | **соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую** |
|  | **1. ;** | **характеристику нарушений).** |
|  | **2. ;** | **Перечислить оборудование и инженерные** |
|  | **3. ;** | **коммуникации, нуждающиеся в замене:** |
|  | **4. .** | **1. ;** |
|  |  | **2. ;** |
|  |  | **3. ;** |
|  |  | **4. .** |
|  | **Перечень установленного** | **Перечислить оборудование и инженерные** |
|  | **инженерного оборудования:** | **коммуникации, нуждающиеся в ремонте:** |
|  | **1. ;** | **1. ;** |
|  | **2. ;** | **2. ;** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **3. .****4. .** | **3. .****4. .** |
| II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома |
| **Фундаменты** | **Вид фундамента - Количество продухов -** **шт.** | **Состояние (указать:****удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты). Количество продухов, требующих ремонта -** **шт.** |
| **Стены и перегородки внутри подъездов** | **Количество подъездов – шт. Площадь стен в подъездах** **кв. м****Материал отделки: стен** **.****Площадь потолков кв. м****Материал отделки потолков** | **Количество подъездов, нуждающихся в ремонте -** **шт.****Площадь стен, нуждающихся в ремонте - кв.м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте -** **кв.м** |
| **Стены и перегородки внутри помещений общего пользования** | **Площадь стен кв. м Материал стены и перегородок . Материал отделки стен** **.****Площадь потолков кв. м****Материал отделки потолков** | **Площадь стен, нуждающихся в ремонте - кв.м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте -** **кв.м** |
| **Наружные стены и перегородки** | **Материал - . Площадь - тыс. кв. м Длина межпанельных швов****- м.** | **Состояние - (указать: удовлетворительное или****неудовлетворительное, если неудовлетворительное****- указать дефекты):****Площадь стен, требующих утепления - кв.м****Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - м.** |
| **Перекрытия** | **Количество этажей - Материал - . Площадь - тыс. кв. м.** | **Площадь перекрытия, требующая ремонта - кв.м (указать вид работ).****Площадь перекрытий, требующих утепления -** **кв.м** |
| **Крыши** | **Количество – шт.****Вид кровли - (указать плоская,****односкатная, двускатная, иное).****Материал кровли - . Площадь кровли – кв.м Протяженность свесов - м Площадь свесов - кв. м****Протяженность ограждений****- м** | **Характеристика состояния -** **(указать: удовлетворительное или****неудовлетворительное, если неудовлетворительное****– указать дефекты):****площадь крыши, требующей капитального ремонта - кв.м****площадь крыши, требующей текущего ремонта -** **кв.м** |
| **Двери** | **Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - шт. из них:****деревянных - шт. металлических шт.** | **Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования и требующих ремонта - шт.****из них****деревянных - шт. металлических шт.** |
| **Окна** | **Количество окон, расположенных в помещениях общего****пользования - шт. из них деревянных -** **шт.** | **Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования и требующих ремонта -** **шт. из них****деревянных - шт.** |
| III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование |
| **Лифты и лифтовое оборудование** | **Количество - шт. В том числе:****грузовых - шт.** | **Количество лифтов, требующих замены - шт.****капитального ремонта - шт.** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Марки лифтов - Грузоподъемность т. Площадь кабин – кв.м** | **текущего ремонта - шт.** |
| **Мусоропровод** | **Количество – шт. Длина ствола - м Количество загрузочных устройств - шт.** | **Состояние ствола**  **(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - шт.** |
| **Вентиляция** | **Количество вентиляционных каналов -** **шт.****Материал вентиляционных каналов - Протяженность вентиляционных каналов -** **м Количество****вентиляционных коробов -** **шт.** | **Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - шт.** |
| **Дымовые****трубы/вентиляционные трубы** | **Количество вентиляционных труб -** **шт.****Материал - ; Количество дымовых труб -** **шт.****Материал -**  | **Состояние вентиляционных труб** **(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб:** **(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Водосточные****желоба/водосточные трубы** | **Количество желобов –**  **шт.****Количество водосточных труб – шт.****Тип водосточных желобов и водосточных труб - (наружные или внутренние)****Протяженность****водосточных труб - м Протяженность****водосточных желобов - м** | **Количество водосточных желобов, требующих замены - шт.****ремонта - шт.****Количество водосточных труб, требующих замены - шт.****ремонта - шт.** |
| **Электрические водно-****распределительные устройства** | **Количество - шт.** | **Состояние**  **(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Светильники** | **Количество - шт.** | **Количество светильников, требующих замены -** **шт.****Количество светильников, требующих ремонта -** **шт.** |
| **Системы дымоудаления** | **Количество - шт.** | **Состояние**  **(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Магистраль с****распределительным щитком** | **Количество - шт. Длина магистрали – м.** | **Длина магистрали, требующая замены - м Количество распределительных щитков, требующих ремонта - шт. (указать****дефекты)** |
| **Сети электроснабжения** | **Длина – м.** | **Длина сетей, требующая замены - м** |
| **Котлы отопительные** | **Количество - шт.** | **Состояние**  **(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Сети теплоснабжения** | **Диаметр, материал труб и протяженность в****однотрубном исчислении:****1. мм. м.****2. мм. м.** | **Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:****1. мм. м.****2. мм. м.****Протяженность труб, требующих ремонта - м.****(указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения** | **Количество:****задвижек - шт. вентилей - шт. кранов - шт.** | **Требует замены или ремонта: задвижек - шт. вентилей - шт.****кранов - шт.** |
| **Бойлерные,****(теплообменники)** | **Количество - шт.** | **Состояние**  **(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Элеваторные узлы** | **Количество - шт.** | **Состояние** **(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Радиаторы** | **Материал и количество – 1. шт.****2. шт.** | **Требует замены (материал и количество): 1. шт.****2. шт.** |
| **Полотенцесушители** | **Материал и количество – 1. шт.****2. шт.** | **Требует замены (материал и количество): 1. шт.****2. шт.** |
| **Системы очистки воды** | **Количество - шт. Марка**   | **Состояние**  **(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Насосы** | **Количество - шт. Марка насоса:****1. ;****2. .** | **Состояние**  **(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Трубопроводы холодной воды** | **Диаметр, материал и протяженность:****1. мм. , м.****2. мм. , м.****3. мм. , м.** | **Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:****1. мм. , м.****2. мм. , м.****3. мм. , м.****Протяженность труб требующих окраски - м.** |
| **Трубопроводы горячей воды** | **Диаметр, материал и протяженность:****1. мм. , м.****2. мм. , м.****3. мм. , м.** | **Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:****1. мм. , м.****2. мм. , м.****3. мм. , м.****Протяженность труб, требующих окраски - м.** |
| **Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения** | **Количество:****задвижек - шт; вентилей - шт. кранов - шт.** | **Требует замены или ремонта: задвижек - шт; вентилей - шт.****кранов - шт.** |
| **Коллективные приборы учета** | **Перечень установленных приборов учета, марка и номер:****1. ;****2. ;****3. .** | **Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета:****1. ;****2. ;****3. .** |
| **Сигнализация** | **Вид сигнализации:****1. ;****2.**  | **Состояние для каждого вида сигнализации****(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Трубопроводы канализации** | **Диаметр, материал и протяженность:****1. мм. , м.****2. мм. , м.****3. мм. , м.** | **Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:****1. мм. , м.****2. мм. , м.****3. мм. , м.** |
| **Сети газоснабжения** | **Диаметр, материал и протяженность:****1. мм. , м.****2. мм. , м.****3. мм. , м** | **Состояние**  **(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Задвижки, вентили, краны на системах** | **Количество:****задвижек - шт;** | **Требует замены или ремонта: задвижек - шт;** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **газоснабжения** | **вентилей - шт. Кранов - шт.** | **вентилей - шт. кранов - шт.** |
| **Калориферы** | **Количество - шт.** | **Состояние**  **(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Указатели наименования** | **Количество - шт.** | **Состояние**   |
| **улицы, переулка,** |  | **(удовлетворительное или неудовлетворительное,** |
| **площади и пр. на фасаде** |  | **если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **многоквартирного дома** |  |  |
| **Иное оборудование** | **Указать наименование** | **Указать состояние**  **(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме1 |
| **Общая площадь** | **земельного участка -**  | **Указать состояние**   |
|  | **га:** | **(удовлетворительное или неудовлетворительное,** |
|  | **в том числе площадь** | **если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
|  | **застройки - га.** |  |
|  | **асфальт - га;** |  |
|  | **грунт - га;** |  |
|  | **газон - га.** |  |
| **Зеленые насаждения** | **деревья - шт. кустарники - шт.** | **Указать состояние**  **(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
| **Элементы** | **Малые архитектурные** | **Перечислить элементы благоустройства,** |
| **благоустройства** | **формы (есть/нет),** | **находящиеся в неудовлетворительном состоянии.** |
|  | **если есть перечислить** | **Указать дефекты**   |
|  |  **;** |  |
|  | **Ограждения м.** |  |
|  | **Скамейки - шт.** |  |
|  | **Столы - шт.** |  |
| **Ливневая сеть** | **Люки - шт.** | **Указать состояние**   |
|  | **Приемные колодцы -**  | **(удовлетворительное или неудовлетворительное,** |
|  | **шт.** | **если неудовлетворительное - указать дефекты)** |
|  | **Ливневая канализация:** |  |
|  | **Тип -**  |  |
|  | **Материал -**  |  |
|  | **Протяженность - м.** |  |
| **Иные строения** | **1. ;** | **Указать состояние**   |
|  | **2. ;** | **(удовлетворительное или неудовлетворительное,** |
|  | **3. .** | **если неудовлетворительное - указать дефекты)** |

Управляющая организация Собственник

ООО «УК Автострой ЖКХ»

 / / / / М.П.

1. Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством

Приложение 2 к договору управления Многоквартирным домом

№ от « »\_ 2013 года

# Перечень

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

 142771 г. Москва, поселение «Мосрентген», поселок завода Мосрентген, д.

(адрес многоквартирного дома)

# и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование документа** | **Количество листов** | **Примечания** |
| **I. Техническая документация на многоквартирный дом** |
| **1.** | **Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)** |  |  |
| **2.** | **Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме** |  |  |
| **3.** | **Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме** |  |  |
| **4.** | **Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям****безопасности:** | **4.1. инженерных****коммуникаций** |  |  |
| **4.2. 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)** |  |  |
| **5.** | **Инструкция по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных 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 |
| **6.** | **Кадастровая карта (план) земельного участка2** |  |  |
| **7.** | **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 ЕГРП3** |  |  |
| **8.** | **Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с****которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома** |  |  |
| **9.** | **Акт приемки в эксплуатацию****Многоквартирного дома** |  |  |
| **10.** | **Акты освидетельствования скрытых работ** |  |  |
| **11.** | **Протокол измерения шума и вибрации** |  |  |
| **12.** | **Разрешение на присоединение мощности к****сети энергоснабжающей организации** |  |  |
| **13.** | **Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями** |  |  |

1. Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством
2. Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в

соответствии с действующим законодательством

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **14.** | **Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета** |  |  |
| **15.** | **Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное****обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование** |  |  |
| **16.** | **Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после****приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию** |  |  |
| **17.** | **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** |
| **18.** | **Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг** |  |  |
| **19.** | **Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы:*** **договоры**
* **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 изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Управляющая организация Собственник

ООО «УК Автострой ЖКХ»

 / / / / М.П.

Приложение 3 к договору управления многоквартирным домом

№ от « » 2013 года

# Перечень

**услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу:**

142771 г. Москва , поселение «Мосрентген», поселок завода Мосрентген, д.

(адрес многоквартирного дома)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№****№ п/ п** | **Наименование работ** | **Периодичность** | **Годов ая плата (руб.)** | **Ст-ть на 1 м2 общ. площади (руб./м2****в месяц)** | **Отм****етка о****вкл юче нии в****сост ав рабо т** |
| **I.Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования** |
| 1. | Подметание полов во всехпомещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй |  раз(а) внеделю | но не режепредусмотренного нормативами13 поэксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8 |  |  |  |
| 2. | Очистка и протирка влажнойшваброй мусорных камер |  раз(а) внеделю |  |  |  |
| 3. | Мытье и протирка закрывающихустройств мусоропровода |  раз(а) вмесяц |  |  |  |
| 4. | Протирка пыли с колпаковсветильников, подоконников в помещениях общего пользования |  раз(а) вгод |  |  |  |
| 5. | Мытье и протирка дверей и окон впомещениях общего пользования, включая двери мусорных камер |  раз(а) вгод |  |  |  |
| 6. | Уборка чердачного и подвальногопомещения |  раз(а) вгод |  |  |  |
| 7. | Подготовка зданий к праздникам |  раз(а) в год |  |  |  |
| 8. |  |  |  |  |  |
| **II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в Многоквартирном доме** |
| 9. | Подметание земельного участка влетний период |  раз в неделю |  |  |  |
| 10. | Полив тротуаров | По мере необходимости |  |  |  |
| 11. | Убора мусора с газона, очистка урн |  раз в неделю |  |  |  |
| 12. | уборка мусора на контейнерныхплощадках |  раз в неделю |  |  |  |
| 13. | Полив газонов | По мере необходимости |  |  |  |
| 14. | Стрижка газона | По мере необходимости |  |  |  |
| 15. | Подрезка деревьев и кустов | По мере необходимости |  |  |  |
| 16. | Очистка и ремонт детских испортивных площадок, элементов благоустройства | По мере перехода к эксплуатации ввесенне-летний период |  |  |  |
| 17. | Сдвижка и подметание снега приотсутствии снегопадов |  раз в неделю |  |  |  |
| 18. | Сдвижка и подметание снега приснегопаде | По мере необходимости. Начало работ непозднее часов после начала снегопада |  |  |  |
| 19. | Ликвидация скользкости | По мере необходимости |  |  |  |
| 20. | Сбрасывание снега с крыш,сбивание сосулек | По мере необходимости |  |  |  |
| 21. |  |  |  |  |  |

№465

13 Нормативы по эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Правительства Москвы от 4.06.1996 г.

|  |
| --- |
| **III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора** |
| 22. | Вывоз твердых бытовых отходов | ежедневно |  |  |  |
| 23. | Вывоз крупногабаритного мусора | По мере необходимости |  |  |  |
| 24. |  |  |  |  |  |
| **IV. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** |
| 25. | Укрепление водосточных труб,колен и воронок |  раз(а) в год |  |  |  |
| 26. | Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления,ремонт просевших отмосток | По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период |  |  |  |
| 27. | Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общегопользования | По мере необходимости |  |  |  |
| 28. | Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния иремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружныхводоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входныхдверей | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период |  |  |  |
| 29. | Промывка и опрессовка системцентрального отопления | По мере перехода к эксплуатации дома восенне-зимний период |  |  |  |
| 30. |  |  |  |  |  |
| **V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт** |
| 31. | Проведение технических осмотров и устранение незначительныхнеисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабженияэлектротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1) | Прочистка канализационного лежака случаев в год.Проверка исправности канализационных вытяжек проверок в год.Проверка наличия тяги вдымовентиляционных каналах - проверок в год.Проверка заземления оболочкиэлектрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - раз в год. |  |  |  |
| 32. | Регулировка и наладка систем отопления | По мере надобности |  |  |  |
| 33. | Поверка и ремонт коллективныхприборов учета | Количество и тип приборов, требующихпроведения поверки шт. |  |  |  |
| 34. | Эксплуатация лифтов и лифтовогохозяйства | Ежедневно круглосуточно |  |  |  |
| 35. | Обслуживание ламп-сигналов | Ежедневно круглосуточно |  |  |  |
| 36. | Обслуживание системдымоудаления и противопожарной безопасности | Ежемесячно |  |  |  |
| 37. | Проведение электротехнических замеров:* сопротивления;
* изоляции;
* фазы-нуль
 | Согласно требованиям технических регламентов |  |  |  |
| 38. |  |  |  |  |  |
| **VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения** |
| 39. | Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2) | На системах водоснабжения,теплоснабжения, газоснабжения в течение минут; на системахканализации в течение минут; на системах энергоснабжения в течение минут после получения заявки диспетчером. |  |  |  |
| 40. | Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5) | Протечка кровли - сутки(ок),нарушение водоотвода - сутки(ок), замена разбитого стекла -  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - суток,неисправность электрической проводки оборудования - часов,неисправность лифта - часов с момента получения заявки. |  |  |  |
|  |  | **VII. Прочие услуги** |  |  |  |
| 41. | Дератизация |  \_ раза в год |  |  |  |
| 42. | Мероприятия по энергосбережению | Мероприятия, направленные на |  |  |  |
|  | и повышению энергетическойэффективности \*\* | повышение уровня оснащенностиобщедомовыми приборами учета (в том |
|  |  | числе многотарифными приборами учета |
|  |  | электроэнергии) и поквартирными |
|  |  | приборами учета используемых |
|  |  | энергетических ресурсов и воды, |
|  |  | автоматизация расчетов за потребляемые |
|  |  | энергетические ресурсы, внедрение |
|  |  | систем дистанционного снятия показаний |
|  |  | приборов учета используемых |
|  |  | энергетических ресурсов; |
|  |  | утепление многоквартирных домов, |
|  |  | квартир и мест общего пользования в |
|  |  | многоквартирных домах, а также |
|  |  | внедрение систем регулирования |
|  |  | потребления энергетических ресурсов; |
|  |  | мероприятия по повышению |
|  |  | энергетической эффективности систем |
|  |  | освещения, включая мероприятия по |
|  |  | установке датчиков движения и замене |
|  |  | ламп накаливания на энергоэффективные |
|  |  | осветительные устройства в |
|  |  | многоквартирных домах; |
|  |  | мероприятия, направленные на |
|  |  | повышение энергетической |
|  |  | эффективности крупных электробытовых |
|  |  | приборов (стимулирование замены |
|  |  | холодильников, морозильников и |
|  |  | стиральных машин со сроком службы |
|  |  | выше 15 лет на энергоэффективные |
|  |  | модели); |
|  |  | повышение энергетической |
|  |  | эффективности использования лифтового |
|  |  | хозяйства; |
|  |  | восстановление/внедрение |
|  |  | циркуляционных систем горячего |
|  |  | водоснабжения, проведение |
|  |  | гидравлической регулировки, |
|  |  | автоматической/ручной балансировки |
|  |  | распределительных систем отопления и |
|  |  | стояков; |
|  |  | составление энергетического паспорта |
|  |  | (после утверждения в установленном |
|  |  | порядке уполномоченным федеральным |
|  |  | органом исполнительной власти |
|  |  | требований к энергетическому паспорту) |
| 43. | Дезинсекция |  раза в неделю |  |  |  |
| 44. | **ИТОГО:** |  |  |  |  |

Управляющая организация Собственник ООО «УК Автострой ЖКХ»

 / / / /

\*\* Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах, на содержание и текущий ремонт которых предоставляется бюджетная субсидия, проводятся в соответствии с требованием федерального законодательства в области энергосбережения и повышения энергоэффективности и только в случае (1) наличия экономии средств, получаемых организацией, управляющей многоквартирным домом, на содержание и текущий ремонт общего имущества такого дома, и (2) принятия решения о проведении таких мероприятий и утверждения их перечня на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение 4 к договору управления многоквартирным домом

№ от « »\_ 2013 года

# Перечень

**работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу:**

 142771 г. Москва , поселение «Мосрентген», поселок Завода Мосрентген, д.

(адрес многоквартирного дома)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ п/п | Наименование работ | Дата начала и завершени я работ | Стоимос ть работ в год (руб.) | Стоимос ть на1 кв.м общ. площади (руб./кв.мв месяц) | Гарантийн ый срок на выполненн ыеработы (лет) | Отметка о включен ии в состав работ |

# 1 Фундаменты

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.1** |  |  |  |  |  |  |
| **1.2** |  |  |  |  |  |  |
| **1.3** |  |  |  |  |  |  |
| **2** | **Стены и перегородки** |  |
| **2.1** | **В подвалах, технических****этажах, чердаках** |  |  |  |  |  |
| **2.1.1** |  |  |  |  |  |  |
| **2.1.2** |  |  |  |  |  |  |
| **2.1.3** |  |  |  |  |  |  |
| **2.2.** | **Внешние части Многоквартирного дома, включая межпанельные****швы** |  |  |  |  |  |
| **2.2.1** |  |  |  |  |  |  |
| **2.2.2** |  |  |  |  |  |  |
| **2.2.3** |  |  |  |  |  |  |
| **2.3** | **В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры** |  |  |  |  |  |
| **2.3.1** |  |  |  |  |  |  |
| **2.3.2** |  |  |  |  |  |  |
| **2.3.3** |  |  |  |  |  |  |
| **3** | **Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах** |  |
| **3.1.** |  |  |  |  |  |  |
| **3.2** |  |  |  |  |  |  |
| **3.3** |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **4** | **Балконы, козырьки, лоджии и эркеры** |  |
| **4.1** |  |  |  |  |  |  |
| **4.2** |  |  |  |  |  |  |
| **4.3** |  |  |  |  |  |  |
| **5.** | **Перекрытия** |  |
| **5.1** |  |  |  |  |  |  |
| **5.2** |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **5.3** |  |  |  |  |  |  |
| **6** | **Полы в помещениях общего пользования** |
| **6.1** |  |  |  |  |  |  |
| **6.2** |  |  |  |  |  |  |
| **6.3** |  |  |  |  |  |  |
| **7** | **Крыши** |  |
| **7.1** |  |  |  |  |  |  |
| **7.2** |  |  |  |  |  |  |
| **7.3** |  |  |  |  |  |  |
| **8** | **Водоотводящие устройства** |  |
| **8.1** |  |  |  |  |  |  |
| **8.2** |  |  |  |  |  |  |
| **8.3** |  |  |  |  |  |  |
| **9** | **Окна, двери в помещениях общего пользования** |
| **9.1** |  |  |  |  |  |  |
| **9.2.** |  |  |  |  |  |  |
| **9.3** |  |  |  |  |  |  |
| **10** | **Лестницы** |
| **10.1** |  |  |  |  |  |  |
| **10.2** |  |  |  |  |  |  |
| **10.3** |  |  |  |  |  |  |
| **11** | **Печи, котлы** |
| **11.1** |  |  |  |  |  |  |
| **11.2** |  |  |  |  |  |  |
| **11.3** |  |  |  |  |  |  |
| **12** | **Системы холодного водоснабжения** |
| **12.1** |  |  |  |  |  |  |
| **12.2** |  |  |  |  |  |  |
| **12.3** |  |  |  |  |  |  |
| **13** | **Системы горячего водоснабжения** |
| **13.1** |  |  |  |  |  |  |
| **13.2** |  |  |  |  |  |  |
| **13.3** |  |  |  |  |  |  |
| **14** | **Канализация** |
| **14.1** |  |  |  |  |  |  |
| **14.2** |  |  |  |  |  |  |
| **14.3** |  |  |  |  |  |  |
| **15** | **Системы газоснабжения** |  |
| **15.1** |  |  |  |  |  |  |
| **15.2** |  |  |  |  |  |  |
| **15.3** |  |  |  |  |  |  |
| **16** | **Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования****и земельного участка** |  |
| **16.1** |  |  |  |  |  |  |
| **16.2** |  |  |  |  |  |  |
| **16.3** |  |  |  |  |  |  |
| **17** | **Системы теплоснабжения** |  |
| **17.1** |  |  |  |  |  |  |
| **17.2** |  |  |  |  |  |  |
| **17.3** |  |  |  |  |  |  |
| **18** | **Системы вентиляции, дымоудаления** |  |
| **18.1** |  |  |  |  |  |  |
| **18.2** |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **18.3** |  |  |  |  |  |  |
| **19** | **Лифты** |  |
| **19.1** |  |  |  |  |  |  |
| **19.2** |  |  |  |  |  |  |
| **19.3** |  |  |  |  |  |  |
| **20** | **Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети** |  |
| **20.1** |  |  |  |  |  |  |
| **20.2** |  |  |  |  |  |  |
| **20.3** |  |  |  |  |  |  |
| **21** | **Объекты внешнего благоустройства** |  |
| **21.1** |  |  |  |  |  |  |
| **21.2** |  |  |  |  |  |  |
| **21.3** |  |  |  |  |  |  |
| **ИТОГО:** |  |  |  |  |  |

**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 (утверждены постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170).

Управляющая организация Собственник

ООО «УК Автострой ЖКХ»

 / / / / М.П.

Приложение 5 к договору управления многоквартирным домом

№ от « »\_ 2013 года

# Порядок

**изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность14**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Требования к качеству коммунальных услуг | Допустимаяпродолжительность перерывов илипредоставления коммунальных услугненадлежащего качества | Условия изменения размера платы закоммунальные услуги ненадлежащего качества |
| 1. Холодное водоснабжение |
| **1.1. Бесперебойное****круглосуточное водоснабжение в течение года** | **допустимая****продолжительность перерыва подачи холодной воды:****а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)** | **за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой****продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом****примечания 1** |
| **1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды****действующим санитарным нормам и правилам:**нарушение качества не допускается | **отклонение состава и****свойств холодной воды от действующих****санитарных норм и правил не допускается** | **при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и****правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги****ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)** |
| **1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах:*** **не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см);**
* **не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)**
 | **отклонение давления не допускается** | **за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:****а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;****б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего****качества (независимо от показаний приборов учета)** |
| 2. Горячее водоснабжение |
| **2.2. Обеспечение****температуры горячей воды в точке разбора:****а) не менее 60 оС для открытых систем централизованного****теплоснабжения;****б) не менее 50 оС для закрытых систем централизованного****теплоснабжения;****в) не более 75оС для любых систем теплоснабжения** | **допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5 оС;****б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 оС** | **а) за каждые 3 оС снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час****превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду** |
| **2.3. Постоянное соответствие****состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам** | **отклонение состава и****свойств горячей воды от действующих****санитарных норм и правил не допускается** | **при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и****правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги****ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)** |
| **2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора:****- не менее 0,03 МПа (0,3** | **отклонение давления не допускается** | **за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:****а) при давлении, отличающемся от** |

14 Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **кгс/кв.см);****- не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)** |  | **установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;****б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего****качества (независимо от показаний приборов учета)** |
| 3. Водоотведение |
| **3.1. Бесперебойное****круглосуточное водоотведение в течение года** | **допустимая****продолжительность перерыва****водоотведения:****а) не более 8 часов****(суммарно) в течение одного месяца****б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)** | **за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую****продолжительность перерыва водоотведения размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1** |
| 4. Электроснабжение |
| **4.1. Бесперебойное круглосуточное****электроснабжение в течение года** | **допустимая****продолжительность перерыва****электроснабжения:****а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания;****б) 24 часа - при наличии одного источника питания** | **за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва****электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы,****снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1** |
| **4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты****действующим федеральным стандартам** | **не допускается** | **за каждый час периода снабжения****электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за****расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1** |
| 5. Газоснабжение |
| **5.1. Бесперебойное****круглосуточное газоснабжение 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** |
| **5.2. Постоянное соответствие****свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным****обязательным 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)** |
| **5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа;****не более 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, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;****б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего****качества (независимо от показаний приборов** |
| 6. Отопление |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **6.1. Бесперебойное****круглосуточное отопление в****течение отопительного периода** | **допустимая****продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца;****б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12 оС,****в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 оС,****г) не более 4 часов – при температуре воздуха в****жилых помещениях от 10 до 8 оС** | **за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую****продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1** |
| **6.2. Обеспечение температуры воздуха:****а) в жилых помещениях не ниже****+ 18 оС (в угловых комнатах +20 оС), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С****б) в других помещениях - в****соответствии с ГОСТ Р 51617- 2000****Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C****Допустимое превышение нормативной температуры - не****более 4°C** | **отклонение температуры воздуха в жилом****помещении не допускается** | **за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы****снижается:****а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры;****б) на 0,15% за каждый градус отклонения****температуры при определении платы исходя из нормативов потребления** |
| **6.3. Давление во внутридомовой системе отопления:****а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см)****б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см);****в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления****теплоносителем** | **отклонение давления более установленных значений не допускается** | **за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе****отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего****качества (независимо от показаний приборов учета)** |

# Примечания:

1. В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальной услуги.
2. Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.
3. Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Управляющая организация Собственник

ООО «УК Автострой ЖКХ»

 / / / / М.П.

Приложение 6 к договору управления многоквартирным домом

№ от « »\_ 2013 года

# Сведения

**о Собственниках по правоустанавливающим документам и их доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **ФИО Собственника** | **№ квартиры или нежилого помещени я по экспликац ии БТИ** | **Этаж** | **Общая площадь квартиры или нежилого помещени я по экспликац ии БТИ (кв.м)** | **Жилая площа дь квар тиры (кв.м)** | **Доля Собст венни ка по право уста нав-****ливающем у доку менту (доля, процент,****кв.м)** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

Управляющая организация Собственник

ООО «УК Автострой ЖКХ»

 / / / / М.П.

Приложение 7 к договору управления многоквартирным домом

№ от « \_» 2013 года

# Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

* 1. При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Схема

Управляющая организация

Собственник

3

1

2

3

4

* + 1. Шаровой кран



PP-R



PP-R

* + 1. Регулятор давления Ду
		2. Ниппель с накидной гайкой
		3. Водосчетчик СГИ Ду

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

* 1. При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

**Схема**

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и

работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

Управляющая организация Собственник

ООО «УК Автострой ЖКХ»

 / / / / М.П.