


ДОГОВОР № ____/0_
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
(МЕЖДУ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ
ДОМЕ В ЛИЦЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА МКД И УПРАВЛЯЮЩЕЙ
ОРГАНИЗАЦИЕЙ)

г. Москва

«__» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЦАО» (сокращенное наименование ООО «Управляющая компания ЦАО»), ОГРН 1197746720104, ИНН 9706004109, КПП 770601001, являющееся правопреемником Открытого акционерного общества «Управляющая компания ЦАО», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», осуществляющая предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами согласно Лицензии от 27.12.2019 № 077 001959, в лице Генерального директора Демьянова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Председатель Совета МКД** Огиренко Андрей Григорьевич

, избранный на годовом общем собрании собственников помещений многоквартирного дома (протокол от 26.02.2020 № 1/МКД-2020), действующий от имени всех собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, расположенного по адресу: 119180, г. Москва, Якиманская наб., дом 2, корп.1 (далее – «**Многоквартирный дом**» или «**МКД**») на основании решения годового общего собрания собственников (протокол от 30.03.2021 № 1/МКД-2021), именуемый в дальнейшем – «**Собственники помещений МКД**» или «**Собственник**», с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор управления МКД (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника помещений в МКД на основе бесперебойного предоставления Коммунальных и иных услуг и надлежащего содержания Общего имущества в МКД при соблюдении обязательных требований законодательных и нормативных актов.

1.2. Права и обязанности в отношении Общего имущества МКД являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД и действуют до выбора ими иного способа управления МКД.

1.3. Правоотношения по Договору регулируются законодательством Российской Федерации, в частности Гражданским кодексом Российской Федерации и Жилищным кодексом Российской Федерации, иными правовыми и нормативными актами органов власти и управления, в том числе установленными ими: правилами содержания Общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания Общего имущества в многоквартирном доме, правилами оказания услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания Общего имущества в многоквартирном доме, правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, решениями общего собрания Собственников МКД.

2. Определение терминов Договора

Во избежание двусмысленного толкования тех или иных положений Договора Стороны договорились об определении следующих терминов в его тексте.

2.1. **Многokвартирный дом (МКД)** – инженерное сооружение, состоящее из совокупности архитектурно-строительных элементов: фундамента, стен, перегородок, межэтажных перекрытий, фасадов, крыши (кровли), и включающее в себя:

- жилые и нежилые помещения;
- помещения общего пользования;
- технические помещения общего пользования;
- технические системы жизнеобеспечения.

Помещения общего пользования – межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические помещения, чердаки, подвалы, холлы и входные группы.

Технические помещения – специальные или иные помещения, в которых расположены некоторые составные части технических систем жизнеобеспечения (вентиляционные камеры, электрощитовые, лифтовые машинные помещения и т.п.).

Технические системы жизнеобеспечения – лифты и оборудование, контрольно-измерительные приборы и коммуникации для холодного и горячего водоснабжения, канализации, водостока, дренажа, отопления, электроснабжения, вентиляции, предотвращения пожаров, диспетчеризации, видеонаблюдения, молниезащиты, системы кондиционирования, увлажнения воздуха, ИТП, систему обогрева кровли, камин и дымоходы, систему дымоудаления и т.п.

2.2. **Прилегающая территория МКД** – земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства.

2.3. **Общее имущество МКД** – неделимая совокупность помещений общего пользования, технических помещений и технических систем жизнеобеспечения, находящихся в общей долевой собственности Собственников помещений МКД, а также земельный участок с кадастровым номером: 77:01:0002015:104.

2.4. **Собственники помещений** – все собственники жилых и нежилых помещений МКД и участники долевой собственности на Общее имущество в таком доме, а также действующие в установленном законом порядке доверенные лица Собственников помещений.

2.5. **Управление МКД** – организационные и технические мероприятия, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников помещений. бесперебойное предоставление им коммунальных услуг и надлежащее содержание Общего имущества при соблюдении обязательных требований законодательных и нормативных актов.

2.6. **Управляющая организация (компания)** – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, имеющее лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, управляющее МКД на основании договора управления МКД, заключенного с Собственниками помещений в нем или с их объединением (ТСЖ).

2.7. **Ресурсоснабжающая организация (РСО)** – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, осуществляющее продажу коммунальных ресурсов.

2.8. **Коммунальные ресурсы** – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг.

2.9. **Коммунальные услуги** – услуги, которые оказывают специализированные организации Собственникам помещений в МКД для обеспечения их холодной и горячей водой (водоснабжение), электричеством (энергоснабжение), теплом (теплоснабжение), для удаления жидких (канализация) и твердых отходов (вывоз мусора).

2.10. **Содержание МКД (Общего имущества)** – услуги и работы по обследованию, техническому надзору и обслуживанию, ремонту и уборке Общего имущества МКД. Услуги и работы по содержанию МКД могут включать услуги и работы, выполняемые специализированными организациями, в том числе, дератизацию и дезинфекцию, периодическую очистку вентканалов, обследование контуров заземления, обслуживание автоматических систем защиты, поверку и обслуживание приборов учета, техническое освидетельствование и электрические измерения на лифтах.

2.11. **Техническое обслуживание МКД** – работы по поддержанию исправности Общего имущества МКД.

2.12. **Текущий ремонт МКД (Общего имущества)** – работы по восстановлению исправности Общего имущества МКД.

2.13. **Диспетчерское обслуживание МКД** – работа по приему, регистрации, учету заявок Собственников помещений на услуги и работы, связанные с содержанием МКД, и контролю за их исполнением.

2.14. **Аварийное обслуживание МКД** – работы по незамедлительному устранению аварий и неисправностей Общего имущества МКД для сохранения и восстановления условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности Собственников помещений.

2.15. **Качество услуг и работ** – степень соответствия фактических показателей качества установленным требованиям.

2.16. **Совет МКД или Председатель Совета МКД** – орган, избранный на общем собрании Собственников помещений сроком на два года, действующий от имени Собственников помещений в период между собраниями с правом подписания Актов приемки работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту Общего имущества МКД.

3. Предмет Договора

3.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в МКД, предоставлять Собственнику коммунальные и иные услуги в соответствии с пп. 4.1.2-4.1.4 Договора, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления МКД. Вопросы капитального ремонта МКД регулируются отдельным договором.

3.2. Характеристика МКД представлена в Приложении № 1 к Договору, состав Общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 2 к Договору.

3.3. Заключение Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты Общего имущества в нем, а также права распоряжения Общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять управление Общим имуществом в МКД в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 Договора, а также в соответствии с требованиями действующих строительно-технических норм, регламентов, стандартов, государственных санитарно-эпидемиологических норм и правил, иных правовых актов.

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту Общего имущества в МКД в соответствии со сметой расходов (ценой услуг), ежегодно утверждаемой общим собранием Собственников помещений МКД. Действующие на момент подписания Договора версии этих документов представлены в Приложениях № 3 и № 4 к Договору. Новые редакции этих документов с момента их утверждения общим собранием Собственников помещений МКД автоматически становятся новыми редакциями Приложений № 3 и № 4 к Договору.

4.1.3. Предоставлять (обеспечивать предоставление) коммунальные услуги Собственникам (нанимателям, арендаторам) помещений в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными уполномоченным органом, установленного качества в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление;

е) вывоз твердых коммунальных отходов в объеме норм накопления твердых коммунальных отходов и крупногабаритного мусора в г. Москве.

4.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, по согласованию с Собственником помещений или предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в МКД:

- доступа к сети Интернет;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- домофони, контроля доступа в дом (кодовый замок входной двери, дистанционное управление);
- охраны МКД;
- других услуг.

4.1.5. По запросам Собственников помещений информировать их о заключении указанных в п.п. 4.1.3 и 4.1.4 Договора правоотношениях, условиях предоставления услуг и порядке их оплаты.

4.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с РСО договоры в соответствии с действующими 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 РСО 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.

4.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний Собственников помещений в этом доме.

4.1.8. Принимать от Собственника плату за коммунальные и другие услуги (работы) согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией, или обеспечить иной способ внесения платы.

4.1.9. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по Договору, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД. Уведомить Собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб.

4.1.11. Обеспечить устранение аварий и выполнение заявок Собственника в сроки, установленные Договором.

4.1.12. Хранить и актуализировать документацию (сведения), полученную от Собственника в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении 6 к Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

4.1.13. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии, предложения, заявления и жалобы Собственника, поступившие на диспетчеру Аварийно-диспетчерской службы или на электронный адрес Управляющей организации, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений информировать Собственников размещением на информационном стенде (сайтах Управляющей организации и другими доступными способами) информации о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Уведомить Собственников о месте и графике их приема по указанным вопросам.

4.1.14. Представлять Собственнику помещений предложения и обоснования необходимости проведения капитального ремонта МКД 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 МКД. После утверждения этих предложений общим собранием Собственников помещений МКД оформляется отдельный договор на капитальный ремонт. Учет средств, поступающих ежегодно от Собственников на капитальный ремонт МКД, ведется Управляющей организацией.

4.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственникам (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и пунктом 4.3.4.6 Договора.

4.1.16. Предоставлять или организовать предоставление по запросам Собственников их ознакомление с документацией, информацией и сведениями, касающимися управления МКД, содержания и ремонта Общего имущества.

4.1.17. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД (Собственнику - путем направления извещения) или иным доступным способом.

4.1.18. В случае невозможности выполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить Собственников 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.

4.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 5.16 Договора.

4.1.20. В течение действия предельных сроков, установленных Приложением 7 к Договору, устранять недостатки и дефекты, допущенные при ремонте и содержании Общего имущества МКД, зафиксированные двусторонними актами.

4.1.21. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за коммунальные услуги в течение 10 рабочих дней со дня опубликования официальными органами новых тарифов на коммунальные услуги.

4.1.22. Обеспечить выдачу Собственникам платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт Общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

4.1.23. 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.

4.1.24. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию на МКД.

4.1.25. Не менее чем за три дня до начала проведения работ по ремонту и содержанию Общего имущества внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение.

4.1.26. По требованию Собственника 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 Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

4.1.27. Предоставлять Собственнику помещений, в том числе путем публичного

информирования Собственников помещений, 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 два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие перечня, количества и качества фактически выполненных услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества в МКД перечню и размеру платы, за период действия Договора, с приложением журнала учета заявок населения в Аварийно-диспетчерскую службу на оперативное устранение замечаний, неисправностей оборудования и повреждений Общего имущества МКД и дополнительные услуги.

4.1.28. На основании заявки Собственника направлять уполномоченное лицо для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба Общему имуществу в МКД или помещению Собственника.

4.1.29. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

4.1.30. Не допускать использования Общего имущества Собственников помещений в МКД, 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 МКД.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов Общего имущества в МКД и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование Общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества, выполняемых по Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

4.1.31. Заключить договор страхования объектов Общего имущества в данном доме, а также договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и Общему имуществу в МКД в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Собственников, иных работ и услуг и предоставить по требованию Собственника помещений копию договора (полиса), за отдельную от Договора плату Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием Собственников помещений.

4.1.32. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (пп. 4.1.31). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного Общего имущества.

4.1.33. Передать техническую документацию (базы данных, сведения) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения Собственнику помещений или Совету МКД.

4.1.34. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных начислений и осуществленных Собственником оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ, либо Совету МКД. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ, либо Советом МКД.

4.1.35. Предоставить Собственнику (по его требованию) гарантию обеспечения

исполнения обязательств по Договору в виде копий соответствующих документов.

В качестве гарантии обеспечения выступает страхование гражданской ответственности.

В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов РСО устранение указанных обстоятельств либо компенсация их последствий производится за счет обеспечения. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

4.1.36. Требовать заключения договоров страхования гражданской ответственности подрядных организаций, привлекаемых к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту Общего имущества в МКД.

4.1.37. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

4.1.38. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

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

4.1.40. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по Договору (раздел 7 Договора).

4.1.41. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном действующим законодательством.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям (за исключением п. 4.1.35).

4.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

4.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 5.4 Договора.

4.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, а также в связи с утратой и/или ущербом Общему имуществу, в иных случаях, предусмотренных законодательством.

4.2.5. Готовить в соответствии с условиями пп. 5.1-5.2 Договора предложения Собственникам помещений МКД по установлению на предстоящий год размера платы за содержание и ремонт Общего имущества в МКД и перечень работ и услуг, предусмотренных приложениями № 2, № 3 и № 4 к Договору.

4.2.6. Заключить с соответствующими организациями договоры на организацию начисления и сбора платежей Собственникам, уведомив о реквизитах данной организации Собственников или создать условия по внесению платы за жилое помещение непосредственно Управляющей организации.

4.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося Общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, Приложение № 8 к Договору), так и в помещениях Собственника, согласовав с Собственниками дату и время таких осмотров.

4.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту

внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МКД, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

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

4.3. Собственник помещений от своего имени обязан:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные законодательством, Управляющей организацией или по решению общего собрания Собственников, принятому в соответствии с законодательством.

4.3.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Общего имущества в МКД, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по Договору.

4.3.3. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях Общего имущества в МКД; своевременно предпринимать меры для недопущения событий в МКД, в том числе в собственных помещениях и устранения последствий, которые могут нанести вред жизни и здоровью людей, причинить ущерб Общему имуществу или имуществу других Собственников.

4.3.4. Соблюдать лично, обеспечить соблюдение лицами, допущенными им в МКД, содействовать выполнению другими Собственниками требований норм законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и обязательств, возникших из решений общего собрания Собственников или заключенных с Собственником помещений договоров, в частности:

4.3.4.1. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы.

4.3.4.2. При неиспользовании помещения(й) в МКД 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 более 24 часов.

4.3.4.3. Соблюдать лично и обеспечить соблюдение лицами, допущенными им в помещения МКД, 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 потребляемых коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать тепло/холодоноситель из инженерных систем МКД (в т.ч. систем отопления, кондиционирования) не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов 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 не 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 МКД;

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 в

периоды тишины, установленные законодательством Москвы, в т.ч. при проведении ремонтных работ по переустройству и(или) перепланировке жилого помещения в МКД и(или) нежилого помещения, не являющегося Общим имуществом Собственников помещений в МКД; поддерживать чистоту и порядок в местах общего пользования МКД;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих Общее имущество в МКД;

м) не привлекать к выполнению работ (оказанию услуг) в помещениях МКД, в том числе собственных, неквалифицированный персонал, не имеющий необходимых допусков (лицензий и т.п.) для выполнения работ, с нарушениями миграционного законодательства; не вносить в МКД взрывоопасные и возгораемые материалы, ядовитые вещества, за исключением случаев, предусмотренных законодательством, и с соблюдением установленного для них порядка.

4.3.4.4. 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, Акт Мосжилинспекции или Выписка из ЕГРН и т.п.), а в случаях любых работ, связанных с инженерными системами (в т.ч. подключениями к ним) и/или Общим имуществом МКД – также исполнительную документацию на выполненные работы;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт Общего имущества в МКД, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на арендатора, с указанием Ф.И.О. или наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды, о смене 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 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).

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

4.3.4.6. Собственник подтверждает свое согласие на обработку Управляющей организацией персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках исполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору, в т.ч. при ведении ею реестра Собственников.

4.4. Собственник помещений имеет право осуществлять самостоятельно и/или передать свои права по доверенности Председателю Совета МКД или иному уполномоченному общим собранием Собственников лицу следующих полномочий:

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

4.4.2. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг, не указанных в приложениях к Договору, а в отношении Общего имущества МКД – в случаях и порядке, прямо установленных законодательством РФ, или согласованных Собственниками помещений, с уведомлением об этом Управляющей организации.

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

Требовать перерасчета размера платы за управление МКД, содержание и ремонт Общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ, оформленных надлежащим образом.

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

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

4.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении Договора.

4.4.6. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору Собственник помещений вправе обратиться за защитой своих прав в суд.

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

5.1. Цена Договора и размер платы за услуги и работы по Договору устанавливается на срок не менее чем один год в соответствии с долей в праве собственности на Общее имущество в МКД, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ и Приложению № 8 к Договору, с учетом предложений Управляющей организации, определяемой как произведение соответствующей платы (включая применимые налоги) в расчете за 1 кв. метр принадлежащего Собственнику жилого/нежилого помещения и площади такого помещения согласно сведениям ЕГРН.

5.2. Цена Договора определяется на каждый год, исходя из стоимости услуг и работ Управляющей организации, установленных приложениями № 2, № 3 и № 4 к Договору, и сметы услуг, утверждаемой на общем собрании Собственников помещений МКД.

5.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт Общего имущества в доме определяется как произведение общей площади принадлежащих ему помещений (жилых/нежилых) на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными уполномоченным государственным органом, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и в порядке, утверждаемых уполномоченным(и) государственным(и) органом(ами).

5.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченным(и) государственным(и) органом(ами).

5.6. Плата за содержание и ремонт Общего имущества в МКД соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, а за декабрь и апрель – не позднее истечения 20 (двадцатого) рабочего дня следующего месяца.

5.7. Плата за содержание и ремонт Общего имущества в МКД и коммунальные услуги вносится в установленные Договором сроки (п. 5.6) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

5.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (Общего имущества в МКД), 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.

5.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 6.3 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.

5.10. Собственники вносят плату в соответствии с Договором согласно выставляемым Управляющей организацией платежным документам:

- за коммунальные услуги жилого (нежилого) помещения и содержание Общего имущества в МКД на расчетный счет № 40702810000760002593 в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО), корреспондентский счет № 30101810145250000411 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525411;

- за взносы на капитальный ремонт Общего имущества МКД на расчетный счет № 40705810200760000004 в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО), корреспондентский счет № 30101810145250000411 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525411.

Реквизиты могут быть изменены на основании уведомления Управляющей организации.

5.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за отопление и содержание МКД и прилегающей территории.

5.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, 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. О времени и длительности отсутствия Собственник сообщает заблаговременно.

5.13. В случае невыполнения работ (неоказания услуг) по текущему ремонту и содержанию Общего имущества МКД или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственников (нанимателей, арендаторов).

5.14. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 1 месяца после выявления 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 принятом решении о последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

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

5.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном нормативным правовым актом уполномоченного государственного органа.

5.17. 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.

5.18. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

Проценты на предварительную оплату Управляющей организацией не начисляются и уплате не подлежат. Внесение предварительной платы не изменяет срок применения установленных цены Договора и размера платы за услуги и работы по Договору, а также платы за коммунальные услуги и не изменяет их размер.

5.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату.

5.20. Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества подлежит ежегодной индексации.

Управляющая организация не позднее чем за месяц до предстоящей индексации размера платы за содержание жилого помещения готовит предложение по размеру платы за содержание жилого помещения и направляет его на рассмотрение Совета МКД (уполномоченного представителя собственников). Предложение должно содержать расчет нового размера платы соразмерно стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и с учетом индексации для его утверждения на общем собрании собственников. Если общее собрание собственников в МКД не состоится, Управляющая организация проводит индексацию размера платы в порядке, согласованном сторонами в настоящем разделе договора.

Стороны договорились, что индексация будет проводиться в соответствии с прогнозными показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России с учетом динамики предыдущего года на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению, скорректированного на индекс выпадающих доходов, сложившихся из соотношения фактического индекса и прогнозного индекса на регулируемый период (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода).

Индексация подразумевает увеличение размера платы за жилое/нежилое помещение на величину инфляции в Российской Федерации по официальным данным.

Индекс применяется в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение 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 МКД Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственников (Приложение № 9).

6.2. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана снизить размер за содержание и ремонт жилого помещения Собственникам в порядке, установленном Правилами содержания Общего имущества и правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.3. Управляющая организация имеет право требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а в случаях нарушения Собственником сроков оплаты коммунальных услуг – уплаты неустоек (штрафов, пеней).

В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 6.4 Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования (ключевой ставки) 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.

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 в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.6. В случае неисполнения Управляющей организацией пункта 6.5 Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в суд.

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

7.1. Контроль деятельности Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственниками и уполномоченными ими 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);

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или бездействия Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания Собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников;

7.2. 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 МКД и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, Общему имуществу в МКД;

- неправомерных действий Собственника, приведших к аварийным ситуациям, а также действий, нарушающих правила содержания жилых помещений и мест общего пользования МКД.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 6 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.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, 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.

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 или 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 (арендатора).

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника (арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (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 (арендатору), второй - Управляющей организации.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

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

- МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники помещений приняли иные условия Договора управления МКД при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Собственники помещений отказываются от внесения предложенных Управляющей организацией изменений в Договор, без внесения которых он не имеет возможности надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору при изменившихся или вновь открывшихся обстоятельствах, прямо влияющих на его способность исполнять обязательства по Договору;

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 Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложениях № 3, № 4 и № 5 к Договору (более 3 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 7.2 Договора).

8.1.2. По соглашению Сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

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

8.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 9.3 Договора.

8.2. 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 8.1.1 Договора.

8.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить органы исполнительной власти и иные уполномоченные организации, о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт Общего имущества в МКД.

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

8.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках Договора.

8.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

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

9. Особые условия

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

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту Общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на пять лет и вступает в действие с «__» _____ 20__ года.

10.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними в отношении его предмета до заключения Договора.

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников помещений о выборе иного способа управления, либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или на иных условиях согласно пп. 4.2.5, 5.1, 5.2 Договора.

10.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления МКД, выбранная на основании решения общего собрания Собственников, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления МКД или с иного установленного такими договорами срока не приступила к исполнению своих обязательств.

11. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 13 страницах и содержит 11 приложений.

Приложения:

1. Характеристика Многоквартирного дома.
2. Состав и состояние Общего имущества МКД по адресу: г. Москва, Якиманская наб., дом 2, корпус 1.
3. Укрупненная смета расходов на услуги Управляющей организации по содержанию Общего имущества МКД.
4. Цена услуг Управляющей организации по содержанию и ремонту Общего имущества

Характеристика Многоквартирного дома (МКД)

- а) адрес МКД: 119180, г. Москва, Якиманская наб., д. 2, корп. 1;
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ 00005682;
- в) серия, тип постройки: индивидуальный проект планировки;
- г) год постройки: 1900;
- д) этажность: 6 + подвал + чердак + надстройка;
- е) количество квартир: 13;
- ж) общая площадь здания с учетом площадей общего пользования за итогом: 5443,5 кв. м;
- з) общая площадь квартир с летними помещениями: 3701,0 кв. м;
- и) общая площадь квартир без учета летних помещений: 3580,6 кв. м, находящихся в собственности Собственников помещений МКД;
- к) общая площадь нежилых помещений: 1862,9 кв. м, в т.ч.:
 - полезная нежилая площадь двух офисов и 16 кладовок, находящихся в собственности Собственников помещений МКД: 1063,8 кв. м;
 - площадь нежилых помещений общего пользования и инженерного назначения, связанных с системами жизнеобеспечения здания, находящихся в общей долевой собственности Собственников помещений: 799,1 кв. м, включая 177,1 кв.м площадей общего пользования за итогом);
- л) степень износа по данным государственного технического учета: 8%;
- м) год последнего комплексного капитального ремонта (регенерации): 2008;
- н) год последнего капитального ремонта фасада: 2020;
- о) площадь земельного участка, входящего в состав Общего имущества: 1610 кв. м;
- п) кадастровый номер земельного участка: 77:01:0002015:104.

От имени Собственников помещений

Управляющая организация

**Состав и состояние Общего имущества МКД по адресу:
г. Москва, Якиманская наб., дом 2, корпус 1**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
1.1 Лестницы и лестничные клетки повала и 1 этажа		
П.І к 27 Лестница (эвакуационный выход)	15,9 кв.м	Состояние удовлетворительное
П.ІІ к.1 Лестница	17,5 кв.м	Состояние удовлетворительное
АІ Клетка лестничная	11,3 кв.м	Состояние удовлетворительное
ПІІІ к.1 Клетка лестничная – запасной выход	10,5 кв.м	Состояние удовлетворительное
ПІV к.1 Лестница – запасной выход	17,4 кв.м	Состояние удовлетворительное
А Клетка лестничная	6,1 кв.м	Состояние удовлетворительное
а1 Лестница	1,7 кв.м	Состояние удовлетворительное
ПІІІ к.11 Тамбур	1,7 кв.м	Состояние удовлетворительное
ПІІ к.5 Тамбур	3,4 кв.м	Состояние удовлетворительное
1.2 Холлы подвала и первого этажа		
ПІІ к.19 Холл лифтовой	3,7 кв.м	Состояние удовлетворительное
ПІІ к.1 Холл	21,0 кв.м	Состояние удовлетворительное
ПІІ к.2 Холл	96,0 кв.м	Состояние удовлетворительное
1.3. Коридоры подвала и первого этажа		
ПІІ к.3 Подвал коридор	9,4 кв.м	Состояние удовлетворительное
ПІІ к.21 Коридор	10,0 кв.м	Состояние удовлетворительное
ПІІ к.28 Коридор	82,9 кв.м	Состояние удовлетворительное
ПІІІ к.12 Коридор	15,2 кв.м	Состояние удовлетворительное
1.4 Технические помещения		
ПІІ к 4 Венткамера (дымоудаление)	11,1 кв.м	Состояние удовлетворительное
ПІІ к 5 Склад запчастей	6,7 кв.м	Состояние удовлетворительное
ПІІ к.20 Венткамера	65,7 кв.м	Состояние удовлетворительное
ПІІ к.22 Электрощитовая	29,7 кв.м	Состояние удовлетворительное
ПІІ к.23 Электрощитовая	9,9 кв.м	Состояние удовлетворительное
ПІІ к.25 Канализационный коллектор	7,8 кв.м	Состояние удовлетворительное
ПІІ к.26 Диспетчерская	15,4 кв.м	Состояние удовлетворительное
ПІІІ к.3 Индивидуальный тепловой пункт	43,2 кв.м	Состояние удовлетворительное
ПІІІ к.4 Водомерный узел	26,4 кв.м	Состояние удовлетворительное
ПІІІ к.8 Венткамера	22,8 кв.м	Состояние удовлетворительное
ПІІІ к.9 Венткамера	33,4 кв.м	Состояние удовлетворительное
ПІІІ к.10 Станция пожаротушения	15,4 кв.м	Состояние удовлетворительное
1.5 Санузлы и служебные помещения подвала и 1 этажа		
ПІІІ к.2 Санузел в подвале	9,3 кв.м	Состояние удовлетворительное
ПІІ к.3 Санузел на 1 этаже	1,8 кв.м	Состояние удовлетворительное
ПІІ к.4 Помещение охраны	12,0 кв.м	Состояние удовлетворительное
1.6 Лестничные клетки, холлы, коридоры жилой части		
А Клетки лестничные 2,3,4,5,6 этажей	55,0 кв.м	Состояние удовлетворительное
А Клетка лестничная чердака	9,3 кв.м	Состояние удовлетворительное

AI Холлы лифтовые 2,3,4,5,6 этажей и чердака	52,8 кв.м	Состояние удовлетворительное
aI Коридоры 2,3,4,5 этажей	36,7 кв.м	Состояние удовлетворительное
A Лестница надстройки	1,7 кв.м	Состояние удовлетворительное
1.7 Лифты и мусоропроводы		
III к.19 а Лифт (подвал)	2,5 кв.м	Состояние удовлетворительное
A Лифт 1 этаж	2,5 кв.м	Состояние удовлетворительное
PIV к.1 Помещение подсобное – мусоросборная камера	4,3 кв.м	Состояние удовлетворительное
II. Ограждающие несущие конструкции МКД.		
Крыши	Количество – 1 шт. Вид кровли: – скатная, материал – медь, площадь кровли – 452 кв.м; - плоская эксплуатируемая, материал тротуарная плитка, площадь 551 кв.м; - мягкая, рулонная (техплощадки), площадь 230 кв.м. Протяженность свесов – 83 п.м.; Площадь свесов – 49 кв.м.	Площадь крыши, требующей капитального ремонта – нет, требующей текущего ремонта – нет
Фундаменты	Вид фундамента - фундаментная плита на свайном основании, площадь 971,42 кв.м; Отделка наружной части фундамента – гранитный цоколь, площадь 104 кв.м.	Состояние – удовлетворительное
Фасады	Типы фасадов (всего 2056 кв.м): - оштукатуренная часть, площадь 1184 кв.м; - клинкерная плитка, площадь 300 кв.м; - гранит, площадь 19 кв.м; - стеклянный фасад, площадь 553 кв.м.	Состояние - удовлетворительное
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – 1 шт. Площадь стен в подъезде – 989 кв.м. Площадь потолков – 349 кв.м.	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте – нет. Площадь стен, нуждающихся в ремонте – нет. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте – нет.
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен – 870 кв.м. Материалы стен и перегородок – ж/б, кирпич. Площадь потолков – 312 кв.м.	Площадь стен, нуждающихся в ремонте – нет. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте – нет.
Наружные несущие стены и перегородки	Материал – ж/б. Площадь – 700 кв.м.	Площадь стен, требующих ремонта – нет.
Плиты перекрытий	Количество этажей -7. Материал – ж/б. Площадь 4743 кв.м.	Площадь перекрытия, требующая ремонта – нет.
Балконные плиты	Нет	
Несущие колонны	Количество – 105 шт. Материал ж/б	Состояние – удовлетворительное.
Иные ограждающие несущие конструкции	Нет	
III. Ограждающие не несущие конструкции		

Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования 7 шт.	Количество дверей, требующих ремонта – нет
Окна	Площадь окон, расположенных в помещениях общего пользования: противопожарный витраж - 21,037 кв.м, остекление эллипса - 288 кв.м.	Количество (площадь) окон, требующих ремонта – нет
Перила	Площадь перил – 116,16 кв.м	Количество (площадь) перил, требующих ремонта – нет
Парапеты	Нет	
IV. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Мусоропровод	Количество – 1 шт. Тип: металлостеклокерамический мусоропровод холодного типа. Длина ствола – 21,36 п.м. количество загрузочных устройств (клапанов) – 6 шт.	Состояние ствола – удовлетворительное. Количество загрузочных устройств, требующих ремонта – нет.
Вентиляция	Количество вентиляционных установок: - приточных – 18 шт. ZHK «Euroclima»; - приточная «Systemair» - 1 шт.; - вытяжных – 2 шт. ZHK «Euroclima»; 7 шт. - «Systemair». - электрозавесы – 2 шт. ADR 210E	Количество вентиляционных установок, требующих ремонта – нет.
Система кондиционирования	Наружные блоки – 17 шт.; Внутренние блоки – 6 шт.	Состояние блоков удовлетворительное
Система увлажнения воздуха	Комплект оборудования «DRAABE»	Состояние комплекта удовлетворительное
Система дымоудаления, система подпора воздуха.	Установка «Дымоудаления ВД» -1 шт. Установка «Подпора воздуха ПД» - 2 шт.	Состояние установок удовлетворительное.
Водосточные желоба, водосточные трубы.	Количество водосточных труб – 10 шт. Тип водосточных труб и желобов – наружные (медные)	Количество водосточных желобов, требующих замены – нет, ремонта – нет. Количество водосточных труб, требующих
Сети электроснабжения	Длина сети – 9560 м. Марка кабеля – ВВГ нГLS	Длина сетей, требующих замены – нет
Вводные шкафы – главный распределительный щит	Количество – 1 шт.	Состояние – удовлетворительное
Электрические вводно-распределительные устройства (ОДПУ электроэнергии)	Количество – 6 шт.	Состояние – удовлетворительное
Аппаратура защиты контроля и управления	Марка HAGER. Количество – 221 шт.	Состояние – удовлетворительное
Этажные щитки и шкафы	Количество – 38 шт.	Состояние удовлетворительное
Светильники	Количество осветительных установок помещений общего пользования – 269 шт.; Количество светильников подсветки на фасаде дома – 338 шт.	Количество светильников, требующих замены – нет
Кабельная система обогрева	Щит КСО – 1 шт. Кабель	Состояние удовлетворительное.

кровли и водостоков	обогрева – 390 п.м.	
Система автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода	ESSER - система автоматической пожарной сигнализации INTER – М - система оповещения о пожаре. Система водяного пожаротушения: «Grundfos» Hydro MXS001.2.CR45-2. Сплинкерная сеть.	Состояние удовлетворительное
Лифты	Количество – 2 шт. OTIS, в т.ч. грузопассажирский лифт – 1 шт. Площадь каждой кабины 2,31 кв.м	Состояние удовлетворительное
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб Протяженность в однетрубном исчислении – 1500 м	Протяженность труб, требующих замены – нет
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество задвижек – 15 шт, вентилях – 100 шт., кранов – 432 шт.	Требует замены или ремонта (указать виды работ): задвижек – нет, вентилях – нет, кранов – нет.
Бойлерные (теплообменники)	Количество – 2 шт. (бойлера)	Состояние удовлетворительное
Радиаторы (обогревающие элементы)	Материал и количество KERMI – 52 шт.	Требует замены – нет
Радиаторы эллипса	Количество JAVA Heatwave JL – 8 шт.	Состояние удовлетворительное
Радиаторы холла 1 –го этажа	Количество RETROstyle VERDUN 270 30 секций – 2 шт.	Состояние удовлетворительное
Насосы	Количество 10 шт.	Состояние удовлетворительное
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал, протяженность – 300 м	Протяженность труб, требующих замены – нет
Система горячего водоснабжения	Независимая схема (ИТП)	Состояние удовлетворительное
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал, протяженность – 300 м	Протяженность труб, требующих замены – нет
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество кранов – 46 шт.	Требует замены или ремонта кранов – нет.
Коллективные (общедомовые) приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: - теплосчётчик «ВИС.Т» - счетчик воды СКБИ-40 - счетчик воды СХИ-15АМ - счётчик воды Тайпит ГЛ15	Указать дату следующей проверки для каждого прибора: 2024 г. 2021 г. 2024 г. 2021 г.
Система охранной сигнализации и контроля управления доступом	Станция охранной сигнализации ESSER 561-MB256 – 1 шт. Аккумулятор 12В, 26 Ач, герметичный свинцово-кислотный – 2 шт. Замок электромеханический Smartec ST-DB510WMLT - 8 шт. Датчик разбития стекла «Астра-612» - 3 шт. Извещатель магнитноконтактный ST-DM030 – 42 шт. Извещатель охранный объемный совмещенный «Астра-8» - 1 шт.	Состояние удовлетворительное

	<p>Извещатель охранный оптико-электронный PATROL-301 – 2 шт.</p> <p>Извещатель охранный объемный оптико-электр Икар-5А – 4 шт.</p> <p>Источник электропитания резервированный SKAT-V.16 – 1 шт.</p> <p>Контролер Lenel LNL-1320 – 1 шт.</p> <p>Модуль расширения Lenel LNL-2220 – 3 шт.</p> <p>Устройство разблокировки двери ST-ER115 – 3 шт.</p> <p>Считыватель iGlass с клавиатурой – 4 шт.</p> <p>Блок Quteo 782296 6 постов (Legrand) – 1 шт.</p>	
Система видеонаблюдения и видеодомофонии	<p>Видеокамера Arix-Bullet/E2 WDR 2712 AF – 18 шт.</p> <p>Видеокамера Arix-MiniDome/E2 21 – 34 шт.</p> <p>Видеорегистратор IP (NVR) Dahua NVR5416-4KS2 – 3 шт.</p> <p>Жесткий диск Western Digital WD60PURZ – 12 шт.</p> <p>Коммутатор Cross-24/HPoE Plus (II) – 4 шт.</p> <p>Комплект устройств для передачи видеосигнала АПВС-5М - 1 шт.</p> <p>Модуль кодонаборный для вызывной панели МТМ 60020230 – 1 шт.</p> <p>Монитор ЖК ACER V196HQLAb, 18.5», черный – 1 шт.</p> <p>Монитор компьютерный Dahua DH-L22-F600 – 2 шт.</p> <p>Накладка кодонаборного модуля для вызывной панели МТМ 60020270 – 1 шт.</p> <p>Неттоп ACER Veriton N4640G, Intel Core i5 6400T, DDR3 4Гб, 500Гб, Intel HD Graphics 530, Windows 10 Professional, черный – 1 шт.</p> <p>Передатчик видеосигнала по витой паре OSNOVO TLN-HiKM/1+RLN-HiKM/1 (ver.2) - 3 шт.</p>	Состояние удовлетворительное
Трубопроводы канализации	<p>Диаметр, материал и протяженность: -D – 50 / 100мм, длина 250 м</p>	Протяженность труб, требующих замены – нет
Калориферы	Количество – 17 шт.	Состояние удовлетворительное
Указатели наименования улицы на фасаде МКД	Количество – 2 шт	Состояние удовлетворительное.
Линии телефонной связи	Длина 40 м. Марка кабеля ТППЭп 10х2х0,5	Длина сетей, требующих замены – нет

Телевизионный антенный кабель	Длина – 200 м. Марка кабеля – RJ 6	Длина сетей, требующих замены – нет
Сеть проводного радиовещания	Длина – 130 м. Марка кабеля – ПРППМ	Длина сетей, требующих замены – нет
Сеть кабельного телевидения	Длина – 190 м, TV антенна	Длина сетей, требующих замены – нет, необходимо подключение к существующей станции.
Коллективные телевизионные антенны	Количество антенн – 2 шт. Марка антенн – спутниковая общедомовая эфирная.	Состояние удовлетворительное, требуется подключение к существующей станции, установленной на здании офисного центра «Голутвинский двор»
Антикварный камин с обрамлением	Топка каминная Луна 1150 V Даймонд – 1 шт; Антикварное обрамление – 1 шт.; Комплект инструментов и материалов для обслуживания камина; Дымоход: высота – 26,5 м, диаметр – 250 мм.	Состояние удовлетворительное. Требуется постоянная реставрация и уход; Требуется постоянное обновление Требуется периодическая чистка.
Доска объявления	Количество – 1 шт.	Состояние удовлетворительное
V. Земельный участок		
Общая площадь	Земельного участка – 0,16 га, в том числе площадь застройки – 0, 11 га. Кадастровый номер – 77:01:0002015:104, тротуарная плитка – 166 кв.м	Состояние удовлетворительное

От имени Собственников помещений

Управляющая организация

**Укрупненный состав (Смета) работ/услуг
по содержанию общего имущества в многоквартирном доме
на период с 01.01.2021 по 31.12.2021.**

по адресу: Якиманская наб. д.2, корпус 1

Работа	Сметная стоимость работы (оказанной услуги), в год (руб.), (включая НДС 20%)
1. Конструктивные элементы	189 772,74
1.1.Фундаменты	15 393,34
1.2.Кирпичные, каменные и железобетонные стены	138 005,72
1.8.Крыши и кровли	25 042,28
1.10.Лестницы	11 331,39
2. Внутридомовое инженерное оборудование и технические устройства	3 379 731,69
2.1.Система теплоснабжения	194 791,58
2.2. Системы холодного и горячего водоснабжения	92 440,42
2.3.Система водоотведения	4 673,12
2.5.Внутридомовое электро-, радио- и телеоборудование	899 710,66
2.6.Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации,	419 367,27
2.7.Устранение аварии и выполнение заявок населения	74 537,06
2.8. Антенное оборудование, сети радио-, телефонные, иные	1 727,86
2.9.Система мусороудаления	651,92
2.10.Лифты	737 455,71
2.11. Система увлажнения (СУВ)	409 214,77
2.12. Система кондиционирования	404 945,80
2.13.Системы видеонаблюдения, охранной сигнализации и контроля и управления доступом, охраны периметра	140 215,53
3. Санитарное содержание мест общего пользования, благоустройство придомовой территории и прочие работы	3 149 249,64
3.1.Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования,	2 673 736,00
3.2.Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	219 970,28
3.4.Прочие работы	6 088,12
3.5.Услуги вывоза бытовых отходов	249 455,25
4. Дополнительные услуги	2 576 932,77
4.1.Услуги охраны периметра	2 380 776,00
4.2.Страхование общего имущества МКД	196 156,77
Всего	9 295 686,83

Примечание: Дополнительно, собственники жилых и нежилых помещений МКД ежемесячно оплачивают расходы за коммунальные ресурсы, использованные на общедомовые нужды, исходя из объема потребления, определяемого из разницы показаний между коллективным (общедомовым) прибором учета и индивидуальными (квартирными) приборами учета, в соответствии с ч.ч.9.2, 9.3 ст.156 ЖК РФ (с изменениями, внесенными федеральными законами от 29.06.2015 № 176-ФЗ и 29.07.2017 № 258-ФЗ), по тарифам, установленным соответствующими распорядительными

документами Правительства Москвы, а при использовании системы увлажнения воздуха – оплачивают по текущему тарифу холодной воды, исходя из потребленного за период объема по показаниям общедомового счетчика системы увлажнения, пропорционально доли от общей площади квартир, использующих систему увлажнения.

Горячая вода в МКД готовится из двух компонентов: холодной воды и тепловой энергии на подогрев и оплачивается по соответствующим тарифам на холодную воду и тепловую энергию, с поправочным коэффициентом (нормативом) на подогрев для ГВС в рамках тарифа на горячую воду по г. Москве.

Укрупненный состав (Смета) работ/услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме составляется на каждый новый период в соответствии с Перечнем работ.

От имени Собственников помещений

Управляющая организация

**Стоимость услуг
Управляющей организации по содержанию и ремонту
общего имущества МКД и тарифы на оплату коммунальных услуг
управляющей и ресурсоснабжающих организаций**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Единица измерения	Стоимость (руб.) с 01.01.2021	Стоимость (руб.) с 01.07.2021	Основание
1.	Содержание и ремонт общего имущества				
1.1	Содержание и ремонт общего	руб./кв.м	166,79		Протокол №1/МКД-2021 от 30.03.2021 общего собрания
Коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества. Тарифы.					
1.2.1	Холодное водоснабжение	руб./куб.м	42,30	43,57	Приказ ДЭПиР г.Москвы №358-ТР от 17.12.2020
1.2.2	Горячее водоснабжение	руб./куб.м	205,15	211,67	Приказ ДЭПиР г.Москвы №352-ТР от 17.12.2020 №352-Тр и №353-ТР и №356-ТР
1.2.3	Водоотведение	руб./куб.м	30,90	32,02	Приказ ДЭПиР г.Москвы №358-ТР от 17.12.2020
1.2.4	Тепловая энергия	руб./Г кал	1970,40	2 033,84	Приказ ДЭПиР г.Москвы №352-ТР от 17.12.2020 №352-Тр и №353-ТР и №356-ТР
1.2.5	Электроэнергия (тариф, дифференцированный по трем зонам суток)				
1.2.5.1	Пиковая зона	руб./кВтч	5,84	6,18	Приказ ДЭПиР г.Москвы №359-ТР от 18.12.2020
1.2.5.2	Полупиковая зона	руб./кВтч	4,87	5,15	
1.2.5.3	Ночная зона	руб./кВтч	1,63	1,74	
2.	Коммунальные услуги на жилые и нежилые помещения, находящиеся в собственности.				
2.1	Холодное	руб./куб.м	42,30	43,57	Приказ ДЭПиР г.Москвы №358-ТР от 17.12.2020
2.2	Горячее водоснабжение	руб./куб.м	205,15	211,67	Приказ ДЭПиР г.Москвы №352-ТР от 17.12.2020 №352-Тр и №353-ТР и №356-ТР
2.3	Водоотведение	руб./куб.м	30,90	32,02	Приказ ДЭПиР г.Москвы №358-ТР от 17.12.2020
2.4	Тепловая энергия	руб./Г кал	1970,40	2 033,84	Приказ ДЭПиР г.Москвы №352-ТР от 17.12.2020 №352-Тр и №353-ТР и №356-ТР
2.5	Электроэнергия (тариф, дифференцированный по трем зонам суток)				
2.5.1	Пиковая зона	руб./кВтч	5,84	6,18	Приказ ДЭПиР г.Москвы №359-ТР от 18.12.2020
2.5.2	Полупиковая зона	руб./кВтч	4,87	5,15	
2.5.3	Ночная зона	руб./кВтч	1,63	1,74	

От имени Собственников помещений

Управляющая организация

МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ.

необходимых для обеспечения надлежащего содержания и текущего ремонта Общего имущества МКД (утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290)

1. Управление жилищным фондом:
 - 1.1. Организация эксплуатации:
 - 1.1.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционной системы, систем отопления, водоснабжения, системы дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприёмники квартир до входных зажимов квартирных электросчётчиков) в пределах установленных норм.
 - 1.1.2. Управление аварийно-ремонтной службой.
 - 1.1.3. Организация и планирование работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту.
 - 1.1.4. Прием заявок от жильцов дома.
 - 1.1.5. Подготовка к сезонной эксплуатации.
 - 1.2. Взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных услуг.
 - 1.3. Все виды работы с собственниками помещений, нанимателями и арендаторами:
2. Прием платежей за техническое обслуживание и коммунальные услуги. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:
 - 2.1. Техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное.
 - 2.1.1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений МКД.
 - 2.1.1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации.
 - 2.1.1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения.
 - 2.1.1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка светильников (электролампочек), смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования).
 - 2.1.1.4. Проверка наличия тяги и прочистка вентиляционных каналов.
 - 2.1.1.5. Проверка и устранение неисправностей работы системы кондиционирования.
 - 2.1.1.6. Проверка заземления оболочки электрокабелей, замеры сопротивления изоляции проводов.
 - 2.1.1.7. Проверка и устранение неисправностей работы общедомовой системы пожаротушения, в т.ч. общедомовых слаботочных систем (сигнализации, оповещения и т.д.)
 - 2.1.2. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.
 - 2.1.2.1. Проверка наличия тяги и прочистки вентиляционных каналов.
 - 2.1.2.2. Проверка крепления трубопроводов.
 - 2.1.2.3. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования (по мере необходимости).
 - 2.1.3. Прочие работы.
 - 2.1.3.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления (по мере необходимости).
 - 2.1.3.2. То же вентиляции (по мере необходимости).
 - 2.1.3.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления (один раз в год).
 - 2.1.3.4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
 - 2.2. Подготовка к сезонной эксплуатации:
 - 2.2.1. Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в весенне-летний период.
 - 2.2.1.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок ремонт и обслуживание системы электрообогрева водосточных труб.
 - 2.2.1.2. Ремонт возвратных механизмов (доводчики) на дверях мест общего пользования.
 - 2.2.1.3. Консервация и расконсервация системы центрального отопления.
 - 2.2.2. Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период.
 - 2.2.2.1. Утепление оконных и дверных проемов (мест общего пользования).
 - 2.2.2.2. Укрепление и ремонт парапетных ограждений (по мере необходимости).
 - 2.2.2.3. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
 - 2.2.2.4. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений (по мере необходимости).
 - 2.2.2.5. Ремонт и укрепление входных дверей (по мере необходимости).
 - 2.3. Санитарное содержание:
 - 2.3.1. Уход за зелеными насаждениями (по мере необходимости).
 - 2.3.2. Удаление с крыш снега и наледей (по мере необходимости).
 - 2.3.3. Очистка кровли от мусора, грязи (по мере необходимости).
 - 2.3.4. Уборка и очистка придомовой территории:
 - 2.3.4.1. Летняя уборка.
 - 2.3.4.2. Зимняя уборка.
 - 2.3.5. Сухая уборка мест общего пользования, подсобных и вспомогательных помещений.

- 2.3.6. Мытье окон, дверей, стен на лестничных клетках и местах общего пользования.
- 2.3.7. Влажная уборка мест общего пользования, подсобных и вспомогательных помещений.
- 2.3.8. Вывоз твёрдых бытовых отходов (ТБО).
- 2.3.9. Дератизация и дезинсекция по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.
- 2.4. Текущий ремонт.
 - 2.4.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
 - 2.4.2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков ремонт и окраска фасадов.
 - 2.4.3. Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.
 - 2.4.4. Устранение неисправностей кровли, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
 - 2.4.5. Ремонт отдельных оконных и дверных элементов (приборов) и заполнений.
 - 2.4.6. Усиление, смена, заделка отдельных участков полов.
 - 2.4.7. Восстановление отдельных участков и элементов лестниц, крыльца (зонты-козырьки) над входом в подъезд.
 - 2.4.8. Замена, восстановление отдельных участков полов
 - 2.4.9. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в местах общего пользования, других общедомовых вспомогательных помещениях.
 - 2.4.10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая стояки и ответвления от стояков с запорной арматурой.
 - 2.4.11. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилом доме, а также стояки и ответвления от стояков с запорной арматурой.
 - 2.4.12. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
 - 2.4.13. Косметический ремонт внутренних помещений дома. График и объёмы проведения косметического ремонта определяются на ежегодном общем собрании жильцов МКД при участии Управляющей компании.
 - 2.4.14. В жилых и подсобных помещениях квартир, работы выполняются за счет собственников жилых помещений

От имени Собственников помещений

Управляющая организация

Перечень технической документации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД, расположенным по адресу: г. Москва, Якиманская наб., 2 корпус 1

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	
1	2	3	
I. Техническая документация на МКД			
1.	Документы технического учета жилищного фонда содержащие сведения о состоянии общего имущества (наименование каждого документа в соответствии с законодательством Российской Федерации) Документы БТИ	комплект	
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в МКД	Нет	
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД	Нет	
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным законодательством Российской Федерации	4.1. инженерных коммуникаций	комплект
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	
		4.3. общих приборов учета	
		4.4. индивидуальных приборов учета	Нет
		4.5. механического оборудования	
		4.6. электрического оборудования	
		4.7. санитарно-технического оборудования	
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в МКД оборудования	
4.9. конструктивных частей МКЛ (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций МКЛ объектов расположенных на земельном участке и других частей общего имущества)	комплект		
5.	Инструкция по эксплуатации МКД	Нет	
II. Иные связанные с управлением МКД документы			
6.	Копия кадастрового плана (карты) земельного участка утвержденная органом осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра	комплект	
7.	Выписка из Единого государственного реестра прав содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом	комплект	
8.	Копия Градостроительного плана земельного участка, заверенная уполномоченным органом местного самоуправления	Нет	
9.	Документы в которых указывается содержание и сфера действия сервитута или иных обременений с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом на котором отмечена сфера и граница действия сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка	Нет	
10.	Проектная документация (копия проектной документации) на МКД, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) МКД	комплект	
11.	Акт приемки в эксплуатацию отдельных элементов общего имущества в МКД	комплект	
12.	Акты освидетельствования скрытых работ	Нет	
13.	Протокол измерения шума и вибрации	Нет	
14.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	комплект	
15.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с РСО	комплект	
16.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	комплект	
17.	Паспорта на приборы учета механическое электрическое санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в МКД оборудование	комплект	
18.	Акты передачи товариществом собственников жилья или одним из собственников помещения в МКЛ Управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки МКД в эксплуатацию	Нет	
19.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в МКЛ и предоставления коммунальных услуг, начиная с календарного года, предшествующего передаче технической документации	Нет	
20.	Журналы (книги) учета заявлений жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в МКЛ и предоставления коммунальных услуг, начиная с календарного года, предшествующего передаче технической документации	Нет	
21.	Иные связанные с управлением МКД документы	Нет	

Предельные сроки устранения недостатков при ремонте и содержании Общего имущества в МКД

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы	
1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Максимально сжатые сроки
4) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания МКД или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ
5) Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
8) Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в Многоквартирных домах	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы	
9) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций МКД (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11) Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
12) Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 суток
13) Разбитые стекла окон и лверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования:	Не более 1 суток
а) в зимнее время	Не более 3 суток
б) в летнее время	Не более 3 суток
14) Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
15) Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
16) Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
17) Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
18) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
19) Неисправности лифта	Не более 1 суток
20) Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более 1 суток
От имени Собственников помещений	Управляющая организация

РЕЕСТР

собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Москва, Якиманская наб., дом 2 корпус 1от

Общие характеристики многоквартирного дома (далее - МКД): общая площадь МКД 5443,5 кв.м (включая 177,1 кв.м площадей общего пользования за итогом); количество квартир 13 общей площадью 3580,6 кв.м; количество полезных нежилых помещений 18 общей площадью 1063,8 кв.м; помещения общего пользования и инженерного назначения, составляющие Общее имущество МКД, общей площадью 799,1 кв.м (включая 177,1 кв.м площадей общего пользования за итогом).

Всего находится в собственности 4644,4 кв.м жилых и полезных нежилых помещений, общее количество долей (голосов) всех собственников 100, что составляет 100% от доли всех собственников помещений в праве общей собственности в МКД.

№ п/п	Ф.И.О. (наименование юридического лица) собственника помещения, реквизиты, местонахождения, регистрации и иные данные	№№ квартир и иных полезных нежилых помещений.	Общая площадь помещения (кв.м.) /в т.ч. жилая	Наименование и реквизиты документа, устанавливающие право собственности (дата и номер свидетельства или Выписки из ЕГРН)	Общая площадь помещений, находящихся в собственности и доля в праве общей собственности кв.м (%)	Количество голосов
1.	ЗАО «Голутвинский двор» (ОГРН 1027739215503)	кв. № 1	351,8/309,6	22.11.2013 № 77-АР 156704	2675,7 кв.м жилых и нежилых помещений, что составляет 57,61% в праве общей собственности МКД	57,61
		кв. № 2	115,6/91,3	22.11.2013 № 77:77-07/085/2013-924		
		кв. № 4	351,8/309,6	22.11.2013 № 77-АП 156714		
		кв. № 7	351,8/309,6	22.11.2013 № 77-АП 156711		
		кв. № 8	144,1/132,4	22.11.2013 № 77-АП 156710		
		кв. № 9	217,1/198,3	22.11.2013 № 77-АП 156708		
		кв. № 11	240,4/208,3	13.06.2019 № 77:01:0002015:259 3-77/017/2019-1		
		кв. № 12	728,6/652,2	22.11.2013 № 77-АП 156706		
		ком.1 подвала	6,1	22.11.2013 № 77-АР 166239		
		ком.2 подвала	5,4	22.11.2013 № 77-АР 166245		
		ком.6 подвала	9,7	22.11.2013 № 77-АР 166234		
		ком.7 подвала	10,7	22.11.2013 № 77-АР 166235		
		ком.8 подвала	14,5	22.11.2013 № 77-АР 166238		
		ком.9 подвала	9,8	22.11.2013 № 77-АР 166237		
		ком.10 подвала	9,6	22.11.2013 № 77-АР 166240		
		ком.11 подвала	14,4	22.11.2013 № 77-АР 166248		
ком.12 подвала	10,9	22.11.2013 № 77-АР 166244				
ком.13 подвала	9,8	22.11.2013 № 77-АР 166236				
ком.14 подвала	10,6	22.11.2013 № 77-АР 166243				

		ком.15 подвала	5,5	22.11.2013 № 77-АР 166241		
		ком.16 подвала	5,5	22.11.2013 № 77-АР 166242		
		ком.17 подвала	8,7	22.11.2013 № 77-АР 166246		
		ком.18 подвала	33,3	22.11.2013 № 77-АР 166247		
		ком.24 подвала	9,9	22.11.2013 № 77-АР 166250		
2.	Щербович Виктор Владимирович (паспорт РФ 45 05 083005, выдан ОВД района Якиманка города Москвы 26.03.2003, код подразделения 772-122)	кв. № 6	267,2/208,6	28.09.2018 № 77:01:0002015:2574-77/011/2018-3	267,2 кв.м жилых помещений, что составляет 5,75% в праве общей собственности МКД	5,75
3.	Филатов Александр Валерьевич (паспорт РФ 45 15 421071, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Северное Тушино 26.01.2016, код подразделения 770-095)	кв. № 3	245,6/86,3	24.12.2018 № 77:01:0002015:1060-77/017/2018-5	245,6 кв.м жилых помещений, что составляет 5,29% в праве общей собственности МКД	5,29
4.	Кондрашова Елена Сергеевна (паспорт РФ 45 00 456522, выдан ОВД «Крылатское» г. Москвы, 28.03.2001, код подразделения 772-090)	кв. № 5	93,8/59,8	18.04.2019 № 77/01-0002015:2575-77/011/2019-3	93,8 кв.м жилых помещений, что составляет 2,02% в праве общей собственности МКД	2,02
5.	Чачава Александр Анатольевич (паспорт РФ 45 02 002872, выдан РОВД Митино г. Москвы, 18.05.2002, код подразделения 772-087)	кв. № 10	351,7/315,0	08.07.2019 № 77/01-0002015:1067-77/011/2019-3	351,7 кв.м жилых помещений, что составляет 7,57% в праве общей собственности МКД	7,57
6	Галстян Анна (паспорт Эстонии LV0446417, тип P, № KD0162456 выдан Департаментом полиции и пограничной охраны 23.03.2016, личный код 48002270210)	кв. № 11А	121,1/106,9	16.07.2019 № 77/01-0002015:2592-77/011/2019-2	121,1 кв.м жилых помещений, что составляет 2,61% в праве общей собственности МКД	2,61
7.	ОАО «Голутвинская слобода» (ОГРН 1027739215404)	офис № 1 (Помещение II на 1-м этаже)	291,4	16.02.2017 № 77:01:0002015:1056-77/011/2017-1	889,4 кв.м нежилых помещений, что составляет 19,15% в праве общей собственности МКД	19,15
		офис № 2 (Помещение II в подвале)	598,0	04.04.2016 № 77-АС 1240002		

		и Помеще ние IV на 1-м этаже)				
--	--	---	--	--	--	--

Итого в собственности двух юридических лиц и пяти физических лиц находится 4644,4 кв.м жилых и полезных нежилых помещений, составляющих 100% от всех жилых и полезных нежилых помещений многоквартирного дома.

Реестр собственников помещений в многоквартирном доме ведет Управляющая организация – ООО «Управляющая компания ЦАО»

От имени Собственников помещений

Управляющая организация

Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником являются:

1. По отоплению – первое отключающее устройство (запорная арматура) на ответвлении к системе отопления квартиры от коллектора, установленного на стояке отопления.
 - 1.1. По теплomu полу - первое отключающее устройство (запорная арматура) на ответвлении к системе теплых полов квартиры от коллектора, установленного на стояке.
2. По водопроводу – первое отключающее устройство, установленное на ответвлении от стояка для квартиры.
3. По канализации – первое стыковое соединение на ответвлении от стояка канализации для квартиры.
4. По вентиляции и кондиционированию воздуха:
 - 4.1. Приточная вентиляция – первое фланцевое соединение на воздуховоде, идущем из шахты вентиляции в Помещение (квартиру);
 - 4.2. Вытяжная вентиляция – фланцевое соединение входа вытяжных вентиляторов с воздуховодами, разведёнными в Помещении (квартире);
 - 4.3. Вытяжная вентиляция с естественной вытяжкой - первое фланцевое соединение на воздуховоде, выведенном из шахты вентиляции в Помещение (квартиру);
 - 4.4. Кондиционирование – первое соединение на трубах (медные трубки - 3 шт.) и кабеле управления, идущих от наружного блока и входящих в Помещение для подключения внутренних блоков кондиционирования, устанавливаемых владельцем квартиры.
 - 4.5. Установка увлажнения воздуха – место врезки в контур подачи воды для увлажнения воздуха квартиры.
5. По электроснабжению – на клеммах ввода электрического кабеля от ГРЩ в внутриквартирный, временный электрический щит.

Примечание:

При передаче Помещения (квартиры) в собственность, составить Акт приемки-передачи внутриквартирной системы отопления от Застройщика к новому собственнику (Собственнику квартиры).

От имени Собственников помещений

Управляющая организация

ПОРЯДОК

взаимодействия собственника с управляющей организацией при проведении ремонтно-отделочных работ

Я, _____,

Собственник квартиры №____, именуемой далее по тексту «Помещение», расположенной в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Москва, Якиманская наб., д. 2, корп. 1, именуемом далее по тексту «Строение», при получении ключей от Помещения, ознакомлен с Главой 4 ЖК РФ и с Постановлением Правительства Москвы от 25 октября 2011 г. № 508-ПП «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах» и обязуюсь при проведении ремонтно-строительных работ, именуемых далее по тексту «Работы»:

1.Согласовать с Управляющей организацией сроки и порядок проведения Работ по переустройству и перепланировке помещений, а также замене устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, проведение которых может причинить неудобства другим проживающим, до начала проведения таких работ. +

+

2. Для получения соответствующего согласования на переустройство и (или) перепланировку предоставить в Управляющую организацию, следующие документы:

- архитектурный проект;
- проекты по инженерным системам (электротехнический проект, проект водоснабжения и канализования, проект вентиляции и кондиционирования);
- и др. проекты при необходимости.

3. Работы по переустройству и (или) перепланировке, а также по переоборудованию инженерных сетей, производить только после получения согласования Управляющей организации, на основании полученного соответствующего разрешения МОСЖИЛИНСПЕКЦИИ, и в соответствии с требованиями Главы 4 ЖК РФ и Постановления Правительства Москвы от 25 октября 2011 г. № 508-ПП «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах» (с изменениями и дополнениями).

4. Выполнять работы по проектированию и производству Работ строго в соответствии с требованиями законодательства и нормативных актов в сфере строительства.

5. Поручать проведение Работ специалистам/фирмам, имеющим необходимые допуски на соответствующие виды работ, а также, в случае если требуется членство в саморегулируемых организациях, предоставить Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации.

6. Нести ответственность за действия работников, привлеченных к выполнению Работ в Помещении, и соблюдение ими Правил техники безопасности и пожарной безопасности, правил пользования лифтами, регламента выполнения ремонтных работ в доме, других правил, установленных Управляющей организацией.

7. Установить в Помещении сантехническое оборудование до начала работ.

8. Не нарушать фасад Строения, в том числе:

- не размещать на фасаде Строения бытовых приборов (кондиционеры, вентиляторы, ионизаторы, антенны и пр.);
- не производить замену оконных / балконных блоков и их остекления.

9. Не нарушать целостность несущих конструкций (стен, перекрытий, балок и колонн) Помещения и Строения, а именно: бурение, сверление, штробление и т.д., без наличия письменного разрешения представителей Управляющей организации.

10. Не производить самовольного отключения или подключения к общедомовым инженерным системам.

11. Не производить переоборудование инженерных систем в Помещении без согласования с Управляющей организацией.

12. Не нарушать целостность вентиляционных шахт.

13. Выполнить усиленную звукоизоляцию по полу в Помещении.
14. Производить замену входных дверей только после согласования с Управляющей организацией с обязательным сохранением наружной декоративной панели, установленной Девелопером. В целях соблюдения пожарной безопасности комплекса, замена направления открывания входных дверей не допускается.
15. Все скрытые работы предъявлять службе технического контроля Управляющей организации с составлением соответствующего акта на скрытые работы.
16. Не производить работы связанные с огнем и сваркой без оформления соответствующего наряда допуска Управляющей организации.
17. Во время производства Работ допускать в Помещение сотрудников службы технического контроля Управляющей организации для контроля проведения Работ.
18. Не складировать строительные материалы и мусор в приквартирных лифтовых холлах, а также на пожарных лестницах в Строении. Самостоятельно организовывать и осуществлять вывоз крупногабаритных и строительных отходов.
19. Производить Работы, сопряженные с шумом в рабочие дни с 9.00 до 19.00, с перерывом на тихий час с 13.00 до 15.00, в выходные и праздничные дни работы не производить.
20. По окончании электромонтажных работ сдать выполненные работы по акту допуска в Ростехнадзор.
21. Соблюдать правила проживания, установленные в городе Москве, не допускать проживание рабочих и строителей в Помещении.
22. Соблюдать установленный пропускной режим в Строении. Соблюдать правила, установленные в Строении.
23. Нести материальную ответственность перед третьими лицами и организациями за причиненный им вред и ущерб в результате производства Работ в Помещении в соответствии с действующим законодательством, в том числе и за граждан, привлеченных для осуществления Работ в Помещении, действия которых привели к порче общедомового имущества Строения или имущества третьих лиц.

Управляющая организация обязуется:

1. Предоставить письменное согласование на проведение ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке Помещения. При этом такое согласование не означает экспертизу данных проектов со стороны Управляющей организации, которая не несет ответственности за выявленные в дальнейшем проектные ошибки, эффективность проектных решений и т.п.

Срок предоставления Управляющей организацией письменного согласования предоставленного архитектурного проекта Помещения и проекта по инженерным системам или мотивированных замечаний не должен превышать 10 (Десять) Рабочих дней от даты предоставления вышеуказанных материалов.

2. Осуществлять контроль за проведением ремонтно-отделочных работ.
3. По заявке Собственника направлять сотрудника для составления акта о завершении ремонтно-отделочных работ.
4. Направлять акты о нарушениях допущенных при проведении ремонтно-отделочных работ в адрес уполномоченных органов.

Переустройство (перепланировка) помещения без соответствующего разрешения влечёт привлечение к ответственности в порядке, предусмотренном законодательством РФ и города Москвы.

С порядком проведения переустройства жилого помещения в соответствии с Жилищным кодексом РФ и ответственностью за проведение переустройства жилого помещения без разрешения в соответствии со ст. 7.21 п. 2 КоАП РФ и ст. 293 Гражданского кодекса РФ ознакомлен(а).

Настоящим уведомлен, что в случае нарушения вышеуказанных обязательств, строительная бригада, производящая Работы в Помещении, будет отстранена от производства Работ, а Помещение будет отключено от электроснабжения, вплоть до устранения нарушений.