

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №

г. Москва

" \_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2013 г.

**Товарищество собственников жилья** \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Товарищество**», в лице председателя Правления ТСЖ \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Правовые и управленческие решения»**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора **Федорова Александра Николаевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Общие положения

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

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

## 2. Предмет Договора

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

2.2. По настоящему договору ТСЖ поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать в течение согласованного в п. 10,1. настоящего Договора срока от своего имени, но за счет ТСЖ все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством и нормативными актами, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по обеспечению жителей дома коммунальными услугами, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

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

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома \_\_\_\_\_;
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ: \_\_\_\_\_;
- в) серия, тип постройки: \_\_\_\_\_;
- г) год постройки: \_\_\_\_\_ г.;
- д) этажность: \_\_\_\_\_;
- е) количество квартир: \_\_\_\_\_;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений: \_\_\_\_\_ кв.м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних: \_\_\_\_\_ кв. м;

- и) общая площадь нежилых помещений: \_\_\_\_\_ м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета: \_\_\_\_\_;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта: \_\_\_\_\_;
- м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу: \_\_\_\_\_
- н) правовой акт о признании дома ветхим: \_\_\_\_\_

### **3. Права и обязанности Сторон**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

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

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (приложение № 5 к настоящему договору) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- е) отопление (теплоснабжение)

Для этого от своего имени но за счет ТСЖ заключать соответствующие Договоры с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, их исполнением, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, а также вести их учет.

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

3.1.5. Принимать от Собственников помещений плату за управление Многоквартирным домом, а также плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, за коммунальные и другие услуги.

По распоряжению соответствующего собственника, отраженному в соответствующем документе, управляющая организация обязана принимать плату за выше указанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация обеспечивает начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием Собственника.

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

3.1.7. Требовать платы от Собственника соответствующего помещения, в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов по п.3.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.3.2.3 Договора.

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

3.1.9. В кратчайшие сроки организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управляющей организации в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении №2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В установленные действующим законодательством сроки информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Информировать собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) их оказания в будущем, произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, требовать от ресурсоснабжающих организаций произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.1.15. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если такой дефект был образован по причине ненадлежащего выполнения работ/оказания услуг Управляющей организацией и Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.16. От своего имени но за счет ТСЖ заключить с организациями коммунального комплекса договоры на предоставление коммунальных услуг, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) помещения(ий), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.17. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

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

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

3.1.20. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.21. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по п.3.1.5 настоящего Договора) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.22. Предоставить ТСЖ отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, но не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.23. На основании соответствующей заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению Собственника.

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

3.1.25. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору перед третьими лицами.

3.1.26. Представлять для ознакомления ТСЖ или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

3.1.27. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников в Многоквартирном доме без соответствующих решений ТСЖ в соответствии с Уставом ТСЖ по конкретному предложению. В случае положительного решения Собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в размере 10%, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.28. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений или иного уполномоченного органа управления в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией.

3.1.29. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией.

3.1.30. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет

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

3.1.31. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы в течение 30 (Тридцати) дней с момента прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками, - одному из Собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками в счет исполнения обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.32. Заключить договор страхования своей гражданской ответственности за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой в рамках действия настоящего Договора.

3.2.4. Вносить предложения общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в Многоквартирном доме на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год.

3.2.5. Заключить договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений Многоквартирного дома с организацией, предоставляющей соответствующие услуги.

3.2.6. Выставлять требование нанимаемой для выполнения работ и/или оказания услуг в доме подрядной организации о страховании ее ответственности за причинение ущерба в ходе или вследствие работ, оказания услуг.

### **3.3. ТСЖ обязано:**

3.3.1. Знакомить Собственников помещений, а также лиц, пользующихся помещениями многоквартирного дома с положениями настоящего Договора, касающимися прав и обязанностей указанных лиц.

3.3.2. В установленные действующим законодательством сроки передавать Управляющей организации техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы, вновь полученные или измененные, связанные с управлением домом, по мере их поступления.

3.3.3. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы собственников и проживающих в жилых помещениях, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.4. Сотрудничать по всем вопросам с Управляющей организацией в вопросах управления многоквартирного дома, в порядке его содержания и ремонта.

3.3.5. Использовать помещения дома по назначению.

3.3.6. Совместно с Управляющей организацией принимать меры по учету граждан, фактически проживающих в жилых помещениях дома, для расчетов платежей за коммунальные и иные услуги. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях и не зарегистрированных в установленном порядке, для определения объемов (количества) потребления коммунальных услуг.

3.3.7. Оплачивать стоимость сбора, вывоза и захоронения ТБО и КГМ, превышающих установленные нормы, в количестве фактически произведенных и подтвержденных затрат.

3.3.8. Ежеквартально контролировать полноту и своевременность осуществления платежей собственниками дома. Получать списки должников и суммы долга.

3.3.9. Оказывать содействие в доступе в помещения, принадлежащие собственникам, должностных лиц предприятий, организаций, имеющих право на проведение работ с установками электро-тепло-водоснабжения и канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета.

3.3.10. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений дома и совместно с Управляющей организацией принимать меры, установленные действующим законодательством, в случаях использования помещений не по назначению.

3.3.11. Разрешать производство, переустройства и (или) перепланировку жилых помещений только с соблюдением требований законодательства и по согласованию с Управляющей организацией.

3.3.12. Письменно, в десятидневный срок, извещать Управляющую организацию о смене Председателя Правления Товарищества.

3.5.13. Оказывать содействие 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)

### **3.4. ТСЖ имеет право:**

3.4.1. Проводить обследования и проверки санитарного и технического состояния дома с представителями Управляющей организации и подрядчика с составлением трехстороннего акта.

3.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

-- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;

-- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

-- знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

-- запрашивать и получать любые справки, отчеты, документы, копии документов, связанные напрямую, или косвенно с выполнением настоящего Договора, управлением и содержанием многоквартирного дома, с расходованием средств, поступающих в Управляющую компанию на содержание и ремонт многоквартирного дома, и его управление.

3.4.3. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Москвы норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.4. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

3.4.5. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.6. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору путем создания группы из числа собственников, или членов Правления. Требовать от Управляющей организации представления в течение пяти рабочих дней письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего Договора, с выполнением отдельных работ и оказанных услуг, выполняемых Управляющей компанией и ее субподрядчиками по настоящему Договору.

3.4.7. Контролировать работу организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.

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

3.4.9. Получать любую информацию, связанную с выполнением Управляющей организацией и ее подрядчиков обязательств по настоящему договору.

3.4.10. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме; об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.4.11. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей организацией в целях реализации настоящего Договора, контролировать ход их выполнения, обоснованность и порядок оплаты за выполненные работы.

3.4.12. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

### **3.5. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны:**

Своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

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

3.5.2. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или

перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. ( при производстве ремонтных работ: в рабочие дни - с 20.00 час. до 8.00 час., в выходные и праздничные дни – работы не производить),

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

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

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях), потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

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

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

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

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

4.2. Цена Договора определяется:

стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

4.3. Размер платы за помещение(я) устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме в размере планово-нормативной ставки, утверждаемой Правительством г. Москвы в месяц за один кв.м общей площади помещения(й) Собственника, и может быть изменен для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.

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

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

4.6. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерна доле занимаемого помещения и коммунальные услуги и вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в сроки, установленные действующим законодательством, на основании единых платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом ГКУ ИС района по поручению Управляющей организации едином платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом порядка перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан,

утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.11. Собственник или его наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать от Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.12. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п.3.1.5. настоящего Договора нанимателям и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы оплачивать Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей плату.

4.13. 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.

4.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением № 5 к настоящему Договору.

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

4.16. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

4.17. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

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

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

## **5. Ответственность сторон**

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

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

5.4. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

## **6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора**

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям.

6.2. Акт о нарушении условий Договора составляется в случаях:

нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

неправомерных действий Собственника по требованию любой из сторон Договора .

Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

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

организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

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

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

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

## **7. Порядок изменения и расторжения договора**

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке по инициативе ТСЖ в случае:

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

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

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

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

## **8. Особые условия**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

## **9. Форс-мажор**

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств либо на основании решения общего собрания собственников

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

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

## **10. Срок действия Договора**

10.1. Договор считается заключенным сроком на 3 года и вступает в действие с момента его подписания. Договор считается пролонгированным на аналогичный срок и на аналогичных условиях, если ни одна из Сторон по настоящему Договору не получит соответствующего уведомления о расторжении Договора не позднее 90 календарных дней до даты окончания срока его действия

Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу на 5 листах.
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов на 3 листах.
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на 2 листах.
4. Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 3 листах.
5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность на 4 листах.
6. Сведения о доле собственника в многоквартирном доме по правоустанавливающим документам на 15 листах.
7. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и

Собственника на 1 листе.

## Реквизиты сторон

«Товарищество»:  
ТСЖ «\_\_\_\_\_»

Адрес: \_\_\_\_\_  
тел. \_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_

«Управляющая организация»:  
Общество с ограниченной  
ответственностью «Правовые и  
управленческие решения»

ИНН 7723857720  
КПП 772301001  
ОГРН 1127747262280  
БАНК ПОЛУЧАТЕЛЯ:  
ОАО «БАНК МОСКВЫ» г. Москва  
Расчётный счёт 40702810701060000785  
Корреспондентский счет  
30101810500000000219  
БИК 044525219  
Юридический адрес: 109451, г.  
Москва, ул. Братиславская, д.16, корпус1,  
ном.3.  
Фактический адрес: 109469, г. Москва, ул.  
Братиславская, д.33

*Председатель правления*

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

*М.П.*

*Генеральный директор*

\_\_\_\_\_*А.Н. Федоров*

*М.П.*

**Приложение № 1**к Договору управления многоквартирным домом №  
\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.(утвержден на общем собрании собственников  
многоквартирного дома)**Состав  
и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по  
адресу:**

(адрес многоквартирного дома)

| Наименование элемента общего имущества | Параметры   | Характеристика  |
|--|---|---|
| <b>I. Помещения общего пользования</b> |   |   |
| Помещения общего пользования           | Количество – шт.<br>Площадь пола – _____ кв.м<br>Материал пола - _____  | Количество помещений, требующих текущего ремонта - _____шт.<br>в том числе:<br>пола - _____шт. (площадь пола, требующая ремонта – _____кв.м )   |
| Межквартирные лестничные площадки      | Количество – _____шт.<br>Площадь пола – _____кв.м<br>Материал пола - _____  | Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта - _____шт.<br>в том числе пола - _____шт. (площадь пола, требующая ремонта – _____ кв.м )  |
| Лестницы                               | Количество лестничных маршей – _____шт.<br>Материал лестничных маршей - _____<br>Материал ограждения - _____<br>Материал балясин - _____<br>Площадь – _____кв.м                   | Количество лестниц, требующих ремонта - _____шт.<br>В том числе:<br>лестничных маршей - _____шт.<br>ограждений - _____шт.<br>балясин – шт.  |
| Лифтовые и иные шахты                  | Количество:<br>- лифтовых шахт – _шт.<br>- иные шахты - _____шт.<br>_____ (указать название шахт)   | Количество лифтовых шахт, требующих ремонта - _____шт.<br>Количество иных шахт, требующих ремонта - _____шт.  |
| Коридоры                               | Количество – ___шт.<br>Площадь пола – _____кв.м<br>Материал пола – ж/б _____  | Количество коридоров, требующих ремонта - _____шт.<br>в том числе пола - _____шт. (площадь пола, требующая ремонта – _____ кв.м )   |
| Технические этажи                      | Количество – _____шт.<br>Площадь пола – _____кв.м<br>Материал пола - _____  | Санитарное состояние - _____(указать: удовлетворительное или неудовлетворительное)  |
| Чердаки                                | Количество – _____шт.<br>Площадь пола – _____ кв.м  | Санитарное состояние - _____(указать: удовлетворительное или неудовлетворительное)<br>Требования пожарной безопасности - _____(указать: соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений)  |
| Технические подвалы                    | Количество – _____шт.<br>Площадь пола – _____ кв.м<br>Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:<br>1. _____;<br>2. _____;<br>3. _____;<br>4. _____;<br>5. _____. | Санитарное состояние - _____(указать: удовлетворительное или неудовлетворительное).<br>Требования пожарной безопасности - _____(указать: соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений).<br>Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:<br>1. _____;<br>2. _____;<br>3. _____;<br>4. _____. |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | Перечень установленного инженерного оборудования:<br>1. _____;<br>2. _____;<br>3. _____.  | Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте:<br>1. _____;<br>2. _____;<br>3. _____.  |
| <b>II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома</b> |   |  |
| Фундаменты   | Вид фундамента _____<br>Количество продухов - _____шт.  | Состояние _____(указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты).<br>Количество продухов, требующих ремонта - _____шт.  |
| Стены и перегородки внутри подъездов   | Количество подъездов – _____шт.<br>Площадь стен в подъездах _____кв. м<br>Материал отделки: стен _____<br>Клеевая окраска _____.<br>Площадь потолков _____кв. м<br>Материал отделки потолков: _____   | Количество подъездов, нуждающихся в ремонте - _____шт.<br>Площадь стен, нуждающихся в ремонте - _____кв.м<br>Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - _____кв.м   |
| Стены и перегородки внутри помещений общего пользования                      | Площадь стен _____кв. м<br>Материал стены и перегородок _____.<br>Материал отделки стен _____.<br>Площадь потолков _____кв. м<br>Материал отделки потолков _____  | Площадь стен, нуждающихся в ремонте - _____кв.м<br>Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - _____кв.м   |
| Наружные стены и перегородки   | Материал - _____.<br>Площадь - _____тыс. кв. м<br>Длина межпанельных швов - _____м.   | Состояние - _____<br>(указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты):<br>Площадь стен, требующих утепления - _____кв.м<br>Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - _____м.                         |
| Перекрытия   | Количество этажей - _____<br>Материал - _____.<br>Площадь - _____тыс. кв. м.  | Площадь перекрытия, требующая ремонта - _____кв.м (указать вид работ).<br>Площадь перекрытий, требующих утепления - _____кв.м  |
| Крыши  | Количество – _____шт.<br>Вид кровли - _____<br>(указать плоская, односкатная, двускатная, иное).<br>Материал кровли - _____.<br>Площадь кровли – _____кв.м<br>Протяженность свесов - _____м<br>Площадь свесов - _____кв. м<br>Протяженность ограждений - _____м | Характеристика состояния - _____<br>(указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты):<br>площадь крыши, требующей капитального ремонта - _____кв.м<br>площадь крыши, требующей текущего ремонта - _____кв.м |
| Двери  | Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - _____шт.<br>из них:<br>деревянных - _____шт.<br>металлических _____шт.   | Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования и требующих ремонта - _____шт.<br>из них<br>деревянных - _____шт.<br>металлических _____шт.   |
| Окна   | Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - _____шт.<br>из них деревянных – _____шт.   | Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования и требующих ремонта - _____шт.<br>из них<br>деревянных - _____шт.   |

| <b>III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</b> |   |   |
|--|---|---|
| Лифты и лифтовое оборудование  | Количество - _____ шт.<br>В том числе:<br>грузовых - _____ шт.<br>Марки лифтов - _____ -<br>Грузоподъемность _____ т.<br>Площадь кабин - _____ кв.м   | Количество лифтов, требующих замены - _____ шт.<br>капитального ремонта - _____ шт.<br>текущего ремонта - _____ шт.   |
| Мусоропровод   | Количество - _____ шт.<br>Длина ствола - _____ м<br>Количество загрузочных устройств - _____ шт.  | Состояние ствола _____<br>(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)<br>Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - _____ шт.  |
| Вентиляция   | Количество вентиляционных каналов - _____ шт.<br>Материал вентиляционных каналов - _____<br>Протяженность вентиляционных каналов - _____ м<br>Количество вентиляционных коробов - _____ шт.   | Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - _____ шт.  |
| Дымовые трубы/вентиляционные трубы   | Количество вентиляционных труб - _____ шт.<br>Материал - _____;<br>Количество дымовых труб - _____ шт.<br>Материал - _____  | Состояние вентиляционных труб _____<br>(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).<br>Состояние дымовых труб:<br><br>(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Водосточные желоба/водосточные трубы   | Количество желобов - _____ шт.<br>Количество водосточных труб - _____ шт.<br>Тип водосточных желобов и водосточных труб - _____<br>(наружные или внутренние)<br>Протяженность водосточных труб - _____ м<br>Протяженность водосточных желобов - _____ м | Количество водосточных желобов, требующих замены - _____ шт.<br>ремонта - _____ шт.<br>Количество водосточных труб, требующих замены - _____ шт.<br>ремонта - _____ шт.   |
| Электрические водно-распределительные устройства                                   | Количество - _____ шт.  | Состояние _____<br>(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)   |
| Светильники  | Количество - _____ шт.  | Количество светильников, требующих замены - _____ шт.<br>Количество светильников, требующих ремонта - _____ шт.   |
| Системы дымоудаления   | Количество - _____ шт.  | Состояние _____<br>(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)   |
| Магистраль с распределительным щитком  | Количество - _____ шт.<br>Длина магистрали - _____ м.   | Длина магистрали, требующая замены - _____ м<br>Количество распределительных щитков, требующих ремонта - _____ шт. (указать дефекты)  |
| Сети электроснабжения  | Длина - _____ м.  | Длина сетей, требующая замены - _____ м   |
| Котлы отопительные   | Количество - _____ шт.  | Состояние _____<br>(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)   |

|   |   |   |
|---|---|---|
| Сети теплоснабжения                                 | Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:<br>Диаметр мм.<br>– оцинкованные<br>Протяженность – м. | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:<br>1. ____мм. _____м.<br>2. ____мм. _____м. Протяженность труб, требующих ремонта - ____м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное) |
| Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения | Количество:<br>задвижек - ____шт.<br>вентилей - ____шт.<br>кранов - ____шт.   | Требует замены или ремонта:<br>задвижек - ____шт.<br>вентилей - ____шт.<br>кранов - ____шт.   |
| Бойлерные, (теплообменники)                         | Количество - ____шт.  | Состояние _____<br>(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)   |
| Элеваторные узлы                                    | Количество - ____шт.  | Состояние _____<br>(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)   |
| Радиаторы   | Материал и количество –<br>1. сталь ____шт.<br>2. ____шт.   | Требует замены (материал и количество):<br>1. ____шт.<br>2. ____шт.   |
| Полотенцесушители                                   | Материал и количество –<br>1. сталь ____шт.<br>2. ____шт.   | Требует замены (материал и количество):<br>1. ____шт.<br>2. ____шт.   |
| Системы очистки воды                                | Количество - ____шт.<br>Марка _____   | Состояние _____<br>(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)  |
| Насосы  | Количество - ____шт.<br>Марка насоса:<br>1. _____;<br>2. _____.   | Состояние _____<br>(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)   |
| Трубопроводы холодной воды                          | Диаметр; ;<br>Материал:<br>Протяженность: ____ м.   | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:<br>1. ____мм. _____, ____м.<br>2. ____мм. _____, ____м.<br>3. ____мм. _____, ____м.<br>Протяженность труб требующих окраски - ____ м.                       |
| Трубопроводы горячей воды                           | Диаметр; ;<br>Материал:<br>Протяженность: ____ м.   | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:<br>1. ____мм. _____, ____м.<br>2. ____мм. _____, ____м.<br>3. ____мм. _____, ____м.<br>Протяженность труб, требующих окраски - ____ м.                      |
| Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения  | Количество:<br>задвижек - ____шт;<br>вентилей - ____шт.<br>кранов - ____шт.   | Требует замены или ремонта:<br>задвижек - ____шт;<br>вентилей - ____шт.<br>кранов - ____шт.   |
| Коллективные приборы учета                          | Перечень установленных приборов учета, марка и номер:<br>1. _____;<br>2. _____;<br>3. _____.                            | Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета:<br>1. _____;<br>2. _____;<br>3. _____.   |
| Сигнализация  | Вид сигнализации:<br>1. _____;<br>2. _____  | Состояние для каждого вида сигнализации _____<br>(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)   |
| Трубопроводы канализации                            | Диаметр: ____ ;<br>Материал; ;<br>Протяженность: ____ м.  | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:<br>1. ____мм. _____, ____м.<br>2. ____мм. _____, ____м.<br>3. ____мм. _____, ____м.  |

|   |   |   |
|---|---|---|
| Сети газоснабжения  | Диаметр, материал и протяженность:<br>1. ____ мм. _____, ____ м.<br>2. ____ мм. _____, ____ м.<br>3. ____ мм. _____, ____ м     | Состояние _____<br>(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)         |
| Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения                                    | Количество:<br>задвижек - ____ шт;<br>вентилей - ____ шт.<br>Кранов - ____ шт.  | Требует замены или ремонта:<br>задвижек - ____ шт;<br>вентилей - ____ шт.<br>кранов - ____ шт.                        |
| Калориферы  | Количество - ____ шт.   | Состояние _____<br>(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)         |
| Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома | Количество - <u>1</u> шт.   | Состояние _____<br>(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)         |
| Иное оборудование   | Указать наименование  | Указать состояние _____<br>(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Система видеонаблюдения   | 1. <u>Видеорегистртор</u> – <u>ш</u> ____ ;<br>2. <u>Видеокамеры</u> - <u>шт</u> ____ ;<br>3. <u>Монитор</u> – <u>шт</u> ____ . | Указать состояние _____<br>(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |

Управляющая организация  
**ООО «Правовые и управленческие решения»**

\_\_\_\_\_/А.Н.Федоров/

М.П

ТСЖ « \_\_\_\_\_ »

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Приложение № 2**

к Договору управления многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Перечень**  
**технической документации на Многоквартирный дом по адресу:**  
(адрес многоквартирного дома)

**и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов**

| <b>№.№<br/>п/п</b>  | <b>Наименование документа</b>  | <b>Количество<br/>листов</b>   | <b>Примечания</b>   |
|---|--|--|---|
| <b>I. Техническая документация на многоквартирный дом</b> |  |  |   |
| 1.  | Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом) |  |   |
| 2.  | Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме                                 |  |   |
| 3.  | Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме                             |  |   |
| 4.  | Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:          | 4.1. инженерных коммуникаций   |   |
|   |  | 4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета                                       |   |
|   |  | 4.3. общих (квартирных) приборов учета   | для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире         |
|   |  | 4.4. индивидуальных приборов учета   | для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении |
|   |  | 4.5. механического оборудования  |   |
|   |  | 4.6. электрического оборудования   |   |
|   |  | 4.7. санитарно-технического оборудования   |   |
|   |  | 4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования |   |

|   |  |  |  |   |
|---|--|--|--|---|
|   |  | 4.9. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества) |  |   |
| 5.  | Инструкция по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных в эксплуатацию с 01.07.2007 г.)   |  |  | Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей |
| <b>II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы</b> |  |  |  |   |
| 6.  | Кадастровая карта (план) земельного участка <sup>3</sup>   |  |  |   |
| 7.  | Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП <sup>4</sup> |  |  |   |
| 8.  | Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома   |  |  |   |
| 9.  | Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома   |  |  |   |
| 10.   | Акты освидетельствования скрытых работ   |  |  |   |
| 11.   | Протокол измерения шума и вибрации   |  |  |   |
| 12.   | Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации   |  |  |   |
| 13.   | Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения,  |  |  | В соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями  |

<sup>3</sup> Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

<sup>4</sup> Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

|     |  |  |  |
|-----|--|--|--|
|     | теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями   |  |  |
| 14. | Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета  |  |  |
| 15. | Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование              |  | количество паспортов                         |
| 16. | Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию                   |  |  |
| 17. | Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг           |  | за год, предшествующий передаче документации |
| 18. | Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг |  |  |
| 19. | Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы:<br>- договоры<br>- списки<br>- прочее  |  |  |

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

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

Управляющая организация  
**ООО «Правовые и управленческие решения»**

\_\_\_\_\_/А.Н.Федоров/

М.П

ТСЖ «\_\_\_\_\_»

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

М.П

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

на 2013 год

| № п/п  | Наименование работ  | Периодичность   | Годовая плата (руб.)  | Ст-ть на 1 м2 общ. площади (руб./м2) | Отметка о включении в состав работ |
|--|---|---|---|--------------------------------------|------------------------------------|
| <b>I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования</b> |   |   |   |                                      |                                    |
| 1.   | Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй  | 6 раз в неделю  | Но не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8 |                                      |                                    |
| 2.   | Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер   | 6 раз в неделю  |   |                                      |                                    |
| 3.   | Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода  | 4-5 раз в месяц   |   |                                      |                                    |
| 4.   | Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования   | 2 раза в год  |   |                                      |                                    |
| 5.   | Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер  | 1 раз в год   |   |                                      |                                    |
| 6.   | Уборка чердачного и подвального помещений   | 2 раза в год  |   |                                      |                                    |
| 7.   | <b>Итого по разделу:</b>  |   |   |                                      |                                    |
| <b>II. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора</b>    |   |   |   |                                      |                                    |
| 8.   | Вывоз твердых бытовых отходов   | Ежедневно   |   |                                      |                                    |
| 9.   | Вывоз крупногабаритного мусора  | По мере необходимости   |   |                                      |                                    |
| 10.  | <b>Итого по разделу:</b>  |   |   |                                      |                                    |
| <b>III. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>   |   |   |   |                                      |                                    |
| 11.  | Укрепление водосточных труб, колен и воронок  | 2 раз(а) в год  |   |                                      |                                    |
| 12.  | Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток   | По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период  |   |                                      |                                    |
| 13.  | Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования  | По мере необходимости   |   |                                      |                                    |
| 14.  | Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период   |   |                                      |                                    |
| 15.  | Промывка и опрессовка систем центрального отопления   | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период   |   |                                      |                                    |
| 16.  | <b>Итого по разделу:</b>  |   |   |                                      |                                    |
| <b>IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b>             |   |   |   |                                      |                                    |
| 17.  | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)  | Прочистка канализационного лежака 2 случаев в год.<br>Проверка исправности канализационных вытяжек 2 проверки в год.<br>Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах-1 проверка в год.<br>Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов-1 раз в год. |   |                                      |                                    |
| 18.  | Регулировка и наладка систем отопления  | По мере надобности  |   |                                      |                                    |
| 19.  | Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства   | Ежедневно круглосуточно   |   |                                      |                                    |
| 20.  | Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности   | Ежемесячно  |   |                                      |                                    |

|   |  |   |               |  |  |
|---|--|---|---------------|--|--|
| 21.   | Проведение электротехнических замеров:<br>- сопротивления;<br>- изоляции;<br>- фазы-нуль | Согласно требованиям технических регламентов  |               |  |  |
| 22.   | <b>Итого по разделу:</b>   |   |               |  |  |
| <b>V. Устранение аварии и выполнение заявок населения</b> |  |   |               |  |  |
| 23.   | Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)   | На системах водоснабжения, теплоснабжения, газо-снабжения в течение 240 минут; на системах канализации в течение 240 минут; на системах энергоснабжения в течение 120 минут после получения заявки диспетчером                                  |               |  |  |
| 24.   | Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)  | Протечка кровли - 2 сутки(ок)<br>Нарушение водоотвода -2 сутки(ок)<br>Замена разбитого стекла -1 сутки(ок)<br>неисправность освещения мест общего пользования -1 суток,<br>неисправность электрической проводки оборудования - в течение смены. |               |  |  |
| 25.   | <b>Итого по разделу:</b>   |   |               |  |  |
| <b>VI. Прочие услуги</b>                                  |  |   |               |  |  |
| 26.   | Дератизация  | 1 раз в год   |               |  |  |
| 27.   | Расходы на электроэнергию  | Ежедневно   |               |  |  |
| 28.   | Расходы на АСКУЭ   | По графику  |               |  |  |
| 29.   | Техническая инвентаризация   | По мере необходимости   |               |  |  |
| 30.   | Содержание службы заказчика  | Ежедневно   |               |  |  |
| 31.   | <b>Итого по разделу:</b>   |   |               |  |  |
|   |  |   | <b>ИТОГО:</b> |  |  |

Управляющая организация  
ООО "Правовые и управленческие решения"

\_\_\_\_\_/ А.Н.Фёдоров /  
М.П.

ТСЖ " \_\_\_\_\_ "

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_ /  
М.П.

**Перечень  
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:  
на 2013 год**

| №№<br>п/п   | Наименование работ   | Дата<br>начала и<br>завершения<br>работ | Стоимость<br>работ в год<br>(руб.) | Стоимость<br>на 1 кв.м<br>общ.<br>площади<br>(руб./кв.м в<br>месяц) /12 | Гарантийный<br>срок на<br>выполненные<br>работы (лет) | Отметка о<br>включении<br>в состав<br>работ |
|---|--|---|------------------------------------|---|---|---|
| <b>1. Фундаменты</b>  |  |   |                                    |   |   |   |
| 1.1   | Проведение осмотра   | III - IX                                |                                    |   |   |   |
| 1.2   | Ремонт фундамента  | по графику                              |                                    |   |   |   |
| 1.3   | Заделка трещин   | по графику                              |                                    |   |   |   |
| <b>2. Стены и перегородки</b>   |  |   |                                    |   |   |   |
| 2.1   | В подвалах, технических<br>этажах, чердаках  | III - IX                                |                                    |   |   |   |
| 2.1.1   | Проведение осмотра   | по графику                              |                                    |   |   |   |
| 2.1.2   | Ремонт штукатурки  | по графику                              |                                    |   |   |   |
| 2.1.3   | Малярные работы  | по графику                              |                                    |   |   |   |
| 2.2   | <b>Внешние части<br/>многоквартирного дома,<br/>включая межпанельные<br/>швы</b>     |   |                                    |   |   |   |
| 2.2.1   | Проведение осмотра   | III - IX                                |                                    |   |   |   |
| 2.2.2   | Заделка швов   | по графику                              |                                    |   |   |   |
| 2.2.3   | Ремонт цоколей   | по графику                              |                                    |   |   |   |
| 2.3   | <b>В подъездах и иных<br/>помещениях общего<br/>пользования, мусорные<br/>камеры</b> |   |                                    |   |   |   |
| 2.3.1   | Проведение осмотра   | III - IX                                |                                    |   |   |   |
| 2.3.2   | Выведение протечек   | по графику                              |                                    |   |   |   |
| 2.3.3   | Малярные работы  | по графику                              |                                    |   |   |   |
| <b>3. Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах</b> |  |   |                                    |   |   |   |
| 3.1   | Проведение осмотра   | III - IX                                |                                    |   |   |   |
| 3.2   | Ремонт стволов   | по графику                              |                                    |   |   |   |
| 3.3   | Ремонт клапанов  | по графику                              |                                    |   |   |   |
| <b>4. Балконы, козырьки, лоджии и эркеры</b>                                |  |   |                                    |   |   |   |
| 4.1   | Проведение осмотра   | III - IX                                |                                    |   |   |   |
| 4.2   | Заделка трещин   | по графику                              |                                    |   |   |   |
| 4.3   | Ремонт гидроизоляции   | по графику                              |                                    |   |   |   |
| <b>5. Перекрытия</b>  |  |   |                                    |   |   |   |

|   |                               |            |  |  |  |  |
|---|-------------------------------|------------|--|--|--|--|
| 5.1   | Проведение осмотра            | III - IX   |  |  |  |  |
| 5.2   | Устранение неисправности      | по графику |  |  |  |  |
| 5.3   |                               |            |  |  |  |  |
| <b>6. Полы в помещениях общего пользования</b>        |                               |            |  |  |  |  |
| 6.1   | Проведение осмотра            | III - IX   |  |  |  |  |
| 6.2   | Восстановление участков полов | по графику |  |  |  |  |
| 6.3   |                               |            |  |  |  |  |
| <b>7. Крыши</b>                                       |                               |            |  |  |  |  |
| 7.1   | Проведение осмотра            | III - IX   |  |  |  |  |
| 7.2   | Очистка кровли                | по графику |  |  |  |  |
| 7.3   | Ремонт отдельных участков     | по графику |  |  |  |  |
| <b>8. Водоотводящие устройства</b>                    |                               |            |  |  |  |  |
| 8.1   | Проведение осмотра            | III - IX   |  |  |  |  |
| 8.2   | Очистка решеток               | по графику |  |  |  |  |
| 8.3   | Ремонт внутреннего водостока  | по графику |  |  |  |  |
| <b>9. Окна, двери в помещениях общего пользования</b> |                               |            |  |  |  |  |
| 9.1   | Проведение осмотра            | III - IX   |  |  |  |  |
| 9.2   | Ремонт окон, дверей           | по графику |  |  |  |  |
| 9.3   | Установка доводчиков          | по графику |  |  |  |  |
| <b>10. Лестницы</b>                                   |                               |            |  |  |  |  |
| 10.1  | Проведение осмотра            | III - IX   |  |  |  |  |
| 10.2  | Ремонт ограждение             | по графику |  |  |  |  |
| 10.3  |                               |            |  |  |  |  |
| <b>11. Печи, котлы</b>                                |                               |            |  |  |  |  |
| 11.1  | Проведение осмотра            | по графику |  |  |  |  |
| 11.2  | Устранение неисправности      | по графику |  |  |  |  |
| 11.3  |                               |            |  |  |  |  |
| <b>12. Системы холодного водоснабжения</b>            |                               |            |  |  |  |  |
| 12.1  | Проведение осмотра            | ежемесячно |  |  |  |  |
| 12.2  | Устранение неисправности      | по графику |  |  |  |  |
| 12.3  | Наладка и регулировка         | по графику |  |  |  |  |
| <b>13. Системы горячего водоснабжения</b>             |                               |            |  |  |  |  |
| 13.1  | Проведение осмотра            | ежемесячно |  |  |  |  |
| 13.2  | Устранение неисправности      | по графику |  |  |  |  |
| 13.3  | Наладка и регулировка         | по графику |  |  |  |  |
| <b>14. Канализация</b>                                |                               |            |  |  |  |  |
| 14.1  | Проведение осмотра            | ежемесячно |  |  |  |  |
| 14.2  | Устранение неисправности      | по графику |  |  |  |  |
| 14.3  | Ремонтные работы              | по графику |  |  |  |  |
| <b>15. Системы газоснабжения</b>                      |                               |            |  |  |  |  |
| 15.1  | Проведение осмотра            | ежемесячно |  |  |  |  |

|  |                          |            |  |  |  |  |
|--|--------------------------|------------|--|--|--|--|
| 15.2   | Устранение неисправности | по графику |  |  |  |  |
| 15.3   |                          |            |  |  |  |  |
| <b>16. Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка</b> |                          |            |  |  |  |  |
| 16.1   | Проведение осмотра       | ежемесячно |  |  |  |  |
| 16.2   | Устранение неисправности | по графику |  |  |  |  |
| 16.3   | Ремонтные работы         | по графику |  |  |  |  |
| <b>17. Системы теплоснабжения</b>  |                          |            |  |  |  |  |
| 17.1   | Проведение осмотра       | ежемесячно |  |  |  |  |
| 17.2   | Устранение неисправности | по графику |  |  |  |  |
| 17.3   | Наладка и регулировка    | по графику |  |  |  |  |
| <b>18. Системы вентиляции, дымоудаления</b>  |                          |            |  |  |  |  |
| 18.1   | Проведение осмотра       | ежемесячно |  |  |  |  |
| 18.2   | Устранение неисправности | по графику |  |  |  |  |
| 18.3   | Наладка и регулировка    | по графику |  |  |  |  |
| <b>19. Лифты</b>   |                          |            |  |  |  |  |
| 19.1   | Проведение осмотра       | ежемесячно |  |  |  |  |
| 19.2   | Устранение неисправности | по графику |  |  |  |  |
| 19.3   |                          |            |  |  |  |  |
| <b>20. Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети</b>                          |                          |            |  |  |  |  |
| 20.1   | Проведение осмотра       | ежемесячно |  |  |  |  |
| 20.2   | Устранение неисправности | по графику |  |  |  |  |
| 20.3   | Наладка и регулировка    | по графику |  |  |  |  |
| <b>21. Объекты внешнего благоустройства</b>  |                          |            |  |  |  |  |
| 21.1   | Проведение осмотра       | ежемесячно |  |  |  |  |
| 21.2   | Устранение неисправности | по графику |  |  |  |  |
| 21.3   |                          |            |  |  |  |  |
| <b>ИТОГО:</b>  |                          |            |  |  |  |  |

**Примечание:** Таблица приложения заполняется управляющей с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома размеров финансирования собственниками. При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170).

Управляющая организация  
ООО "Правовые и управленческие решения"

\_\_\_\_\_/А.Н. Федоров/

ТСЖ "\_\_\_\_\_"

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

## Приложение № 5

к Договору управления многоквартирным домом

№ \_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

### Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ.

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора:<br/>- не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см);<br/>- не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)</p> | <p>отклонение давления не допускается</p>   | <p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:<br/>а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;<br/>б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p> |
| <b>3. Водоотведение</b>   |   |  |
| <p>3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года</p>   | <p>допустимая продолжительность перерыва водоотведения:<br/>а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца<br/>б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)</p>                                  | <p>за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>  |
| <b>4. Электроснабжение</b>  |   |  |
| <p>4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года</p>  | <p>допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:<br/>а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания;<br/>б) 24 часа - при наличии одного источника питания</p> | <p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>  |
| <p>4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам</p>  | <p>не допускается</p>   | <p>за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>   |
| <b>5. Газоснабжение</b>   |   |  |
| <p>5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года</p>   | <p>не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца</p>  | <p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>  |
| <p>5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям</p>              | <p>отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается</p>   | <p>при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>   |
| <p>5.3. Давление сетевого газа:<br/>не менее 0,003 МПа;<br/>не более 0,005 МПа</p>  | <p>отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается</p>  | <p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом:<br/>а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;<br/>б) при давлении, отличающемся от</p>  |

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

### Примечания:

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

электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальной услуги.

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

3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Управляющая организация  
**ООО «Правовые и управленческие решения»**

\_\_\_\_\_/А.Н.Федоров/

М.П.

ТСЖ «\_\_\_\_\_»

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

М.П.

**Приложение 6**

к Договору управления многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

| N п/п | Номер помещения по экспликации | Общая площадь помещения (без летних кв.м.) | Назначение помещения (жилое, не жилое) | Форма собственности (Федеральная, государственная города Москвы, частная) | Собственник помещения (ФИО физического либо юридического лица) | Площадь, принадлежащая каждому собственнику помещения (S3) кв.м. | Правоустанавливающий документ о собственности с указанием номера и даты документа (договор купли-продажи, приватизация, др.) | Доля собственности в общем имуществе $d = S3 / (s1 + s2) * 100\%$ |
|-------|--------------------------------|--|--|---|--|--|--|---|
| 1     | 2                              | 3  | 4                                      | 5   | 6  | 7  | 8  | 9   |
| 1     |                                |  |  |   |  |  |  |   |
| 2     |                                |  |  |   |  |  |  |   |
| 3     |                                |  |  |   |  |  |  |   |
| 4     |                                |  |  |   |  |  |  |   |
| 5     |                                |  |  |   |  |  |  |   |
| 6     |                                |  |  |   |  |  |  |   |

Управляющая организация  
**ООО "Правовые и управленческие решения"**  
 \_\_\_\_\_ /А.Н.Федоров/  
 м.п.

ТСЖ " \_\_\_\_\_ "  
 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
 м.п.

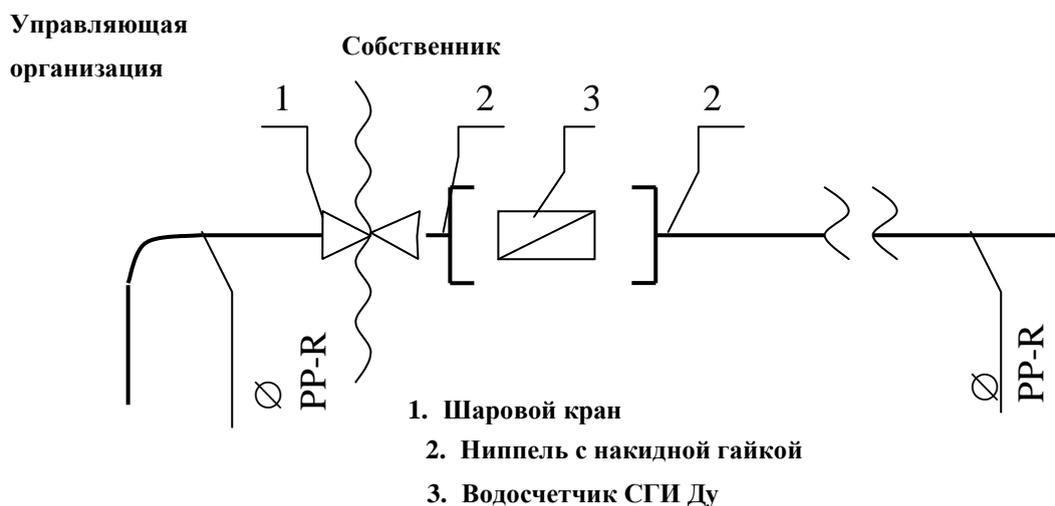
## Приложение № 7

к Договору управления многоквартирным домом  
№ \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

### Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

#### 1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Схема



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

#### 2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

Управляющая организация  
**ООО «Правовые и управленческие решения»**

ТСЖ «\_\_\_\_\_»

\_\_\_\_\_/А.Н.Федоров/  
м.п.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
м.п.