

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 2-УД/2018

г. Москва, г. Щербинка

«12» ноября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью Группа компаний «ВАШЕ ПРАВО» (ООО «ГК ВАШЕ ПРАВО») в лице **Генерального директора Папышева Ивана Николаевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и **Товарищество собственников жилья «ВИКТОРИЯ»** в лице **Председателя правления товарищества Кулакова Василия Борисовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения Правления ТСЖ «ВИКТОРИЯ», многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, г. Щербинка, ул. Индустриальная, д. 14 (Протокол №2 Заседания Правления от «09» ноября 2018г.). Договор заключен в интересах членов ТСЖ, Собственников, нанимателей, арендаторов недвижимости (жилья) многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, г. Щербинка, ул. Индустриальная, д. 14. Интересы Собственников, нанимателей, арендаторов недвижимости (жилья) многоквартирного дома в рамках настоящего Договора представляет Правление ТСЖ «ВИКТОРИЯ».

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников (нанимателей, арендаторов) помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам, а также членам семей Собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - Нанимателю, Арендатору).

2.2. Управляющая организация по заданию ТСЖ в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, г. Щербинка, ул. Индустриальная, д. 14. (далее – МКД, Многоквартирный дом), предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (Нанимателю, Арендатору и т.д.) в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.3. настоящего Договора, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность. Вопросы капитального ремонта МКД, в т.ч. и взимание платы, регулируются отдельным договором.

2.3. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений.

2.4. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, регулируется законодательством РФ и его состояние указаны в Приложении №1 к настоящему Договору, которое не должно противоречить законодательству РФ, об ответственности Управляющей организации.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством 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 и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

в соответствии с Приложениями №3 и 4 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки входящие в зону эксплуатационной ответственности Управляющей организации, в сроки установленные Постановлением Госстроя от 27 сентября 2003г. №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и нормативно правовыми актами и федеральными законами с момента подачи претензии.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам (нанимателям, арендаторам) помещений в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, 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) отопление.

3.1.4. От своего имени заключать с РСО договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (нанимателям, арендаторам), в том числе на общедомовые нужды, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором и Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.1.5. Своевременно оплачивать счета РСО за коммунальные ресурсы предоставляемые Собственникам (арендаторам, нанимателям) помещений и на общедомовые нужды в объемах и за счет средств собранных за оплату коммунальных услуг с Собственников (арендаторов, нанимателей) помещений, не допуская задолженности в расчётах с РСО по перечислению денежных средств, фактически собранных с Собственников (арендаторов, нанимателей) помещений МКД.

3.1.6. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) своевременной оплаты коммунальных услуг, а в случае задолженности обращаться в суд с заявлениями о взыскании долга, использовать любые другие способы взыскания, не противоречащие нормам действующего законодательства.

3.1.7. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, уведомить Собственников (нанимателей, арендаторов) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки ТСЖ и/или Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в соответствии со сроками установленными Постановлением Госстроя от 27 сентября 2003г. №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и нормативно правовыми актами РФ .

3.1.8. При необходимости вести приём граждан по вопросам управления и обслуживания по адресу: г. Москва, г. Щербинка, ул. Юбилейная, дом 14, офис 5.

3.1.9. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ТСЖ и/или Собственникам (нанимателями, арендаторам) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных нормами действующего законодательства.

3.1.10. В сроки, утвержденные действующим законодательством РФ, предоставлять или организовать предоставление ТСЖ или Собственникам, или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.11. Обеспечить выдачу Собственникам (нанимателям, арендаторам) платежных документов. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.12. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы, в

том числе, необходимые собственникам для заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.13. Осуществлять первичный прием, после поверки, индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.14. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, за исключением случаев аварийных работ, требующих незамедлительного устранения.

3.1.15. По требованию ТСЖ и/или Собственников (нанимателей, арендаторов) в течение пяти календарных дней производить либо организовать проведение сверки платы за техническое обслуживание жилого помещения и коммунальные услуги, и предоставить 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).

3.1.16. Ежегодно, не позднее первого квартала текущего года, предоставлять ТСЖ отчет о выполнении Договора за истекший календарный период в соответствии с действующим законодательством РФ. Своевременно оформлять ежегодный паспорт готовности МКД к отопительному сезону и уведомить о его готовности ТСЖ; обеспечить его подписание в установленные сроки.

3.1.17. На основании заявки ТСЖ и/или Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора, либо нанесения ущерба общему имуществу в МКД или помещению(-ям) Собственника.

3.1.18. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным 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).

3.1.19. Обеспечивать ведение учета зарегистрированных по месту жительства граждан (ведение домовой книги), предоставление выписок и всех необходимых документов для регистрации (или снятия с регистрационного учета) лиц, проживающих в доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющих у Управляющей организации, с данными, предоставленными ТСЖ и/или Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) 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, неустойку и иных расходов, связанных со взысканием денежных средств за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.4. Готовить, в соответствии с условиями п. п. 4.1.- 4.2. Договора, предложения Товариществу по установлению на предстоящий год:

- *размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;*

- *перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями №3 и №4 к настоящему Договору.*

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, Приложение № 6), уведомив или согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.6. При наличии технической возможности оказывать услуги за отдельную плату и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МКД, а также иного имущества Собственника (нанимателя,

арендатора) по согласованию с ним, и за его счет в соответствии законодательством и тарифами управляющей организации.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.7.1. Приостанавливать или ограничивать подачу Собственнику, (нанимателю, арендатору) помещения, осуществляющего потребление горячей воды, электрической энергии правообладателю помещения, в случаях, предусмотренных законодательством РФ:

- а) неполной оплаты коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у Собственника, (нанимателя, арендатора) помещения, задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров оплаты, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного с правообладателем помещения с управляющей организацией, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;
- б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
- в) выявления факта самовольного подключения Собственника, нанимателя, арендатора помещения к внутридомовым инженерным сетям;
- г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- д) использования Собственником, (нанимателем, арендатором) помещения бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;
- е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, (наниматель, арендатор) помещения, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением Государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.
- ж) при выполнении платных услуг, проводимых в рабочие дни.

3.2.8. При отсутствии индивидуального прибора учета, вывода его из строя, в том числе на время проведения поверки, использовать для расчетов за предоставленный коммунальный ресурс норматив потребления в отношении как лиц, постоянно проживающих в данном помещении, так и временно проживающих, в соответствии с п. 56, 56.1, 58 ППРФ № 354, а также повышающий коэффициент, размер которого определен нормативным актом уполномоченного органа власти.

3.2.9. Проводить проверку жилого помещения в соответствии с положениями жилищного законодательства на момент выявления временно проживающих, составления акта и применения числа фактически проживающих для расчета за потребленные коммунальные ресурсы;

3.2.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых и нежилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.11. Совершать юридически значимые и иные действия во исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.12. Принимать меры, путем привлечения третьих лиц по взысканию задолженности правообладателей помещения по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги;

3.2.13. Представлять, от своего имени, интересы ТСЖ по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами (в том числе путем привлечения третьих лиц) по взысканию коммунальных платежей и прочее, в том числе и в судах всех инстанций;

3.2.14. В случае выполнения работ, согласованных с ТСЖ, в течение отчетного периода и превышения стоимости выполненных работ, управляющей организации компенсируется разность между стоимостью запланированных работ и реально выполненных работ в полном объеме.

3.3. ТСЖ и собственники (наниматели, арендаторы) помещений обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСЖ, принятому в соответствии с

законодательством.

3.3.2. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.3.3. Содействовать выполнению Собственниками (нанимателями, арендаторами) требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу членства в ТСЖ или заключенных с Товариществом договоров и Договора управления с управляющей организацией

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

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

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику (нанимателю, арендатору) 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 и работников управляющей компании (организации) для устранения аварии - в любое время. В случае не предоставления соответствующего доступа работникам управляющей организации, управляющая организация не несет ответственности за не предоставлении коммунальных услуг. При этом расходы возлагаются на ТСЖ или собственника (нанимателя, арендатора) помещения.

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

1. о зарегистрированных правах на жилые и нежилые помещения (выписку из ЕГРН, свидетельство на право собственности на недвижимое имущество, договор дарения, договор купли-продажи, завещание и пр.)

2. о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

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

4. 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);

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

6. о смене собственника на жилые и нежилые помещения (выписку из ЕГРН, свидетельство на право собственности на недвижимое имущество, договор дарения, договор купли-продажи, завещание и пр.)

3.3.8. Обеспечить доступ в предквартирные холлы, предоставив Управляющей организации ключи от соответствующих дверей, на хранение. В случае непредоставления ключей, Управляющая организация оставляет за собой право предпринять меры по принудительному доступу в предквартирные холлы. При этом соответствующие расходы обязан принять на себя собственник.

3.3.9. Не использовать по прямому назначению мусоропроводы, клапаны мусорной камеры. За использование мусоропровода, в том числе и третьими лицами расходы принимает на себя ТСЖ.

3.4. ТСЖ имеет право:

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

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

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

3.5. ТСЖ и собственники (наниматели, арендаторы) жилых и нежилых помещений не имеют право:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу, перепланировку или реконструкцию помещений, находящихся в собственности или являющихся общим имуществом.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления самостоятельно без ведома и разрешения Управляющей организации).

3.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг:

а) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

б) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

в) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в жилых помещениях в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 18 градусов Цельсия;

г) не санкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.5. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.5.6. Использовать систему отопления и водоснабжения для устройства системы «теплый пол». В случае обнаружения системы «теплый пол» обязаны возместить понесенный ущерб, в виде штрафа 30% от стоимости отопления начисляемой ежемесячно, до момента устранения системы «теплый пол».

4. Порядок расчетов, размер платы за помещение и коммунальные услуги.

4.1. Размер платы каждого Собственника (нанимателя, арендатора) за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещения согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации. Размер платы для Собственника устанавливается: **33,00 (Тридцать три рубля 00 коп.) рублей** за квадратный метр. Указанный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может быть скорректирован один раз в течение календарного года.

4.2. Ежемесячная плата Собственника (нанимателя, арендатора) за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

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

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД, соразмерно доле занимаемого помещения, и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 10 (десятого) числа (включительно) месяца, следующего за оплачиваемым периодом, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее десятого числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.5. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в МКД), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.6. Неиспользование помещений Собственником (нанимателем, арендатором) не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.7. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при наличии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.8. Собственник (наниматель, арендатор) 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, или плановых работ Управляющей организации или РСО, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, техническое обслуживание, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

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

4.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

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.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (нанимателя, арендатора) (приложение 6), в случае отказа от подписи одной из сторон граница ответственности устанавливается в соответствии с законодательством РФ. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением правообладателя является:

а) по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

б) на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 года в действующей редакции.

Неотъемлемым приложением к настоящему Договору является Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником (арендатором) (Приложение № 6);

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора, Собственник (наниматель, арендатор) обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, в случае изменения законодательства РФ, управляющая компания вправе применять изменившиеся размеры по взысканию просрочки по взысканию пени в случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.4. При нарушении ТСЖ, собственником, арендатором, нанимателем обязательств, предусмотренных Договором, он несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире правообладателя лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения правообладателя, вправе, в том числе и в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.6. В случае, если собственник (наниматель, арендатор) помещения своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника, нанимателя, арендатора и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору, сохраняются за собственником, (арендатором) с которым заключен Договор, до дня переоформления права собственности.

5.7. Собственник (наниматель, арендатор) несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.8. В случае причинения убытков Собственнику, (нанимателю, арендатору) по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

6.1.1. По соглашению сторон.

6.1.2. В судебном порядке.

6.1.3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

6.1.4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

6.1.5. По решению общего собрания собственников о выборе иного способа управления домом.

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

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

6.4. В случае переплаты ТСЖ и/или Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить ТСЖ и/или Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от

ТСЖ и/или Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. Переписка между сторонами допускается путем направления по электронной почте с подтверждением о получении, однако все претензии или документы должны подтверждаться документами подписями и печатями. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

7.2. 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. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, 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 работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет ТСЖ и Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7.3. Управляющая организация несет ответственность в рамках эксплуатационной ответственности предусмотренной законодательством РФ, и не отвечает за ущерб, в случае если работы относятся к капитальному ремонту, работы выполнялись ТСЖ или собственниками (арендаторами, нанимателями), а также если отсутствовало оборудование на момент заключения договора.

7.4. 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.

7.5. 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.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 декабря 2018г. и действует 2 (два) года. Если не одна из Сторон за 30 дней до окончания договора, не известила другую сторону, о намерении расторжения договора, договор считается пролонгированным на следующий период.

8.2. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном условиями договора управления многоквартирным домом, с даты начала заключения договора. Собственники (наниматель, арендатор) помещений обязаны вносить указанную плату, вне зависимости от заключения или не заключения в письменной форме договора управления с управляющей организацией.

8.3. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в Общее имущество, пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.2. Полномочным представителем по решению всех вопросов связанных с исполнением условий Договора со стороны Управляющей организации является
ФИО _____, e-mail _____, тел. _____.

9.3. Полномочным представителем по решению всех вопросов связанных с исполнением условий Договора со стороны Товарищества являются: _____

9.4. Полномочные представители обеих сторон обязуются назначать временно исполняющих обязанности на период своего отсутствия по причинам отпуска, больничного отпуска и других, с уведомлением другой стороны по электронной почте за семь дней до начала указанного периода.

Приложения:

- №1. Состав и состояние общего имущества в МКД.
- №2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом.
- №3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД.
- №4. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- №5. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

10. Реквизиты сторон

ООО ГК «ВАШЕ ПРАВО»
108851, г. Москва, г. Щербинка,
ул. Юбилейная, дом № 14, офис 5
ИНН 7751000832, КПП 775101001
р/с 40702810638000094508
ПАО "Сбербанк"
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225
e-mail: gk_vashe_pravo@mail.ru

**Товарищество собственников жилья
«ВИКТОРИЯ»**
108851, г. Москва, г. Щербинка,
ул. Индустриальная, д. 14
ОГРН 1065000031865
ИНН/КПП 5051009748/775101001
e-mail:

11. Подписи сторон

Управляющая организация
**ООО ГРУППА КОМПАНИЙ
«ВАШЕ ПРАВО»**

Генеральный директор

Папышев И.Н.



Товарищество собственников жилья
«ВИКТОРИЯ»

Председатель правления

Кулаков В.Б.



Приложение №1
к договору управления многоквартирным домом
№2-УД/2018 от 12.11.2018г.

Состав и состояние общего имущества в МКД, расположенном по адресу:
г. Москва, г. Щербинка, ул. Индустриальная, д. 14.

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: г. Москва, г. Щербинка, ул. Индустриальная, д.14.
2. Кадастровый номер многоквартирного дома: 777:105-1819
3. Серия, тип постройки: _____
4. Год постройки: 2003 г.
5. Год ввода в эксплуатацию: _____ г.
6. Количество этажей:
 - наибольшее 12
 - наименьшее 0
7. Количество подъездов: 1 шт.
8. Количество лифтов: 2 шт.
9. Количество помещений: 76 шт.
 - Количество жилых помещений: 72 шт.
 - Количество нежилых помещений: 4 шт.
 - Количество помещений общего пользования: _____ шт.
- Техническое состояние: УД.
10. Количество межквартирных лестничных площадок: 12 шт.
Техническое состояние: УД.
11. Количество лестничных маршей: 24 шт.
Техническое состояние: УД.
12. Количество лифтовых и иных шахт: 2 шт.
Техническое состояние: УД.
13. Количество коридоров: 12 шт.
Техническое состояние: УД.
14. Количество технических этажей: 1 шт.
Техническое состояние: УД.
15. Количество чердаков: 0 шт.
Техническое состояние: _____.
16. Количество технических подвалов: 1 шт.
Техническое состояние: УД.
17. Общая площадь дома: 6481,8 кв.м.
 - Общая площадь жилых помещений: 4805,5 кв.м.
 - Общая площадь нежилых помещений: _____ кв.м.
 - Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества: 899 кв.м.
 - Площадь пола межквартирных лестничных площадок: _____ кв.м.
 - Площадь лестниц: _____ кв.м.
 - Площадь пола коридоров: _____ кв.м.
 - Площадь пола технических этажей: 877,9 кв.м.
 - Площадь пола чердаков: 0 кв.м.

II. Земельные участки

1. Кадастровый номер земельного участка: _____.
2. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в МКД: _____ кв.м.
3. Площадь парковки в пределах земельного участка: _____ кв.м.

III. Признание дома аварийным

1. Факт признания дома аварийным: НЕТ.
2. Дата документа о признании дома аварийным: НЕТ.

3. Номер документа о признании дома аварийным: НЕТ.
4. Причина: НЕТ

IV. Элементы благоустройства

1. Детская площадка: НЕТ.
2. Спортивная площадка: НЕТ.
3. Другое:
- Количество зеленых насаждений: _____ шт.
- Элементы благоустройства (МАФ): _____ шт.
- Ограждения: _____ м.
- Скамейки: _____ шт.
- Столы: _____ шт.
- Ливневая сеть: _____ м.
- Люки: _____ шт.

V. Мусоропроводы

1. Тип мусоропровода: на лестничной площадке.
2. Количество мусоропроводов: 1 шт.

VI. Крыша

1. Тип крыши: плоская.
2. Тип кровли: _____.

VII. Инженерные системы

1. Электроснабжение: центральное.
2. Теплоснабжение: центральное.
3. ГВС: центральное.
4. ХВС: центральное.
5. Водоотведение: центральное.
6. Газоснабжение: сетевое.
7. Вентиляция: _____.
8. Пожаротушение: _____.
9. Водостоки: внутренние.

VIII. Приборы учета

1. Электроснабжение: _____.
2. Газоснабжение: _____.
3. Водоотведение: _____.
4. Отопление: _____.
5. ГВС: установлен.
6. ХВС: установлен.

Управляющая организация
Генеральный директор



Папышев И.Н.

ТСЖ «ВИКТОРИЯ»
Председатель правления



Кулаков В.Б.

ПЕРЕЧЕНЬ*
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме: г. Москва, г. Щербинка,
ул. Индустриальная, д. 14

	Периодичность
<p>I. Содержание помещений общего пользования в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года N 290</p> <p>О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения</p>	
Мытьё лестничных площадок и маршей нижних трех этажей тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю
Мытьё лестничных площадок и маршей, уборка козырьков парадных входов	2 раз в месяц
Влажная протирка стен, окрашенных масляной краской, дверей, оконных ограждений, деревянных перил, чердачных лестниц отопительных приборов, влажная протирка подоконников, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, доводчиков, дверных ручек	1 раз в год
Мытьё пола кабин лифтов	Ежедневно
Мытьё стен и дверей кабины лифта	4 раза в месяц
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в месяц
<p>II. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома</p>	
Ремонт и покраска оборудования детских, спортивных и хозяйственно-бытовых площадок	1 раз в год
Побелка деревьев	1 раз в год
Покос травы	по мере необходимости
Подметание свежеснегавшего снега на асфальтированной придомовой территории	1 раз в сутки в дни снегопада

Посыпка песком во время гололеда	1 раз в сутки во время гололеда
очистка придомовой территории от наледи и льда (в том числе сметание снега со ступенек и площадок);	1 раз в сутки в дни снегопада
Уборка и вывоз крупного мусора с придомовой территории	по мере необходимости
Уборка газонов	в теплый период 1 раз в 2 суток
Подметание территории	в теплый период 1 раз в сутки
Поливка газонов, зеленых насаждений	в теплый период, по мере необходимости
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Промывка урн	1 раз в месяц
Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	5 раз в год
III. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов, оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду	
Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний, а также остановка и герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. Не допускать отсутствия заполнения системы деарированной водой после проведения гидравлических испытаний	после завершения отопительного периода
Обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период	
Подготовка работы системы канализации (внутренней и наружной): укрепление трубопроводов, устранение повреждений воронок, колен, труб,	1 раз в год до конца февраля
Расконсервация и ремонт поливочной системы (ревизия запорной арматуры)	апрель
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	апрель-май
2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду	
б) при выявлении нарушений, приводящих к	по мере необходимости

протечкам, - принятие мер к незамедлительному их устранению	
в) утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов	1 раз в год летом
г) проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	по мере необходимости
д) осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий	по графику, по мере необходимости
е) проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	по графику, по мере необходимости
3. Работы по обслуживанию инженерно-коммунальных сетей, относящихся к общедомовому имуществу	
промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	1 раз в год и после ремонта системы
испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления,	График по согласованию с поставщиком ресурса
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т. д.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	постоянно
удаление воздуха из системы отопления;	по мере необходимости
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год при подготовке к отопительному сезону
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета,	постоянно

расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	по мере необходимости
контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	по мере необходимости, при наличии признаков разгерметизации
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т. д.) ; восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т. д.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере необходимости
переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	по мере необходимости, в качестве профилактики 1 раз в год
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	в плановом порядке, по мере необходимости
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных	по мере необходимости

водостоков	
Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	по мере необходимости
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов	по мере необходимости
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных дом	по мере необходимости
проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений.	по мере необходимости
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы	по мере необходимости
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	по мере необходимости
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т. д.);	по мере необходимости
Аварийное обслуживание Обеспечение устранения аварий в	постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации,

соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	энергоснабжения
Прочие работы	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. Круглосуточное аварийное обслуживание	Постоянно, освидетельствование 1 раз в год.
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты. контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	Согласно регламента по обслуживанию и эксплуатации.
устранение не плотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	1 раз в год в весенне-летний период
проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования	

системы холодоснабжения	
контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах: проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере необходимости
Вывоз твердых бытовых отходов (руб./ кв.м.) незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию,	ежедневно

транспортированию и размещению таких отходов.

Очистка контейнерной площадки от мусора

Управляющая организация
Генеральный директор



Папышев И.Н.

ТСЖ «ВИКТОРИЯ»
Председатель правления

Кулаков В.Б.



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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60 °С для открытых систем	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (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

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

централизованного теплоснабжения; б) не менее 50 °С для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°С для любых систем теплоснабжения	23 до 6 часов) не более чем на 5 °С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 °С	нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения,	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не

частоты действующим федеральным стандартам		соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Отопление		
5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12°C, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10°C, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°C	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
5.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже + 18°C (в угловых комнатах +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°C и ниже + 20 (+22)°C б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления

<p>ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C</p>		
<p>5.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>отклонение давления более установленных значений не допускается</p>	<p>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)</p>

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 не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного 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 не предоставления 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.

Постановление от 27 сентября 2003г. №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ
ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО
РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛОГО ДОМА И ЕГО ОБОРУДОВАНИЯ**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
<i>Кровля</i>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
<i>Стены</i>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Не плотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сутки
<i>Оконные и дверные заполнения</i>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: - в зимнее время; - в летнее время	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
<i>Внутренняя и наружная отделка</i>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
<i>Санитарно-техническое оборудование</i>	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжении (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
<i>Электрооборудование</i>	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для

	прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности на водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
<i>Лифт</i>	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

<1> Указанные сроки имеют оптимальный характер. Возможны изменения в сторону уменьшения

Примечание. К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т.д.).

Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Управляющая организация
Генеральный директор



Папышев И.Н.

ТСЖ «ВИКТОРИЯ»
Председатель правления



Кулаков В.Б.

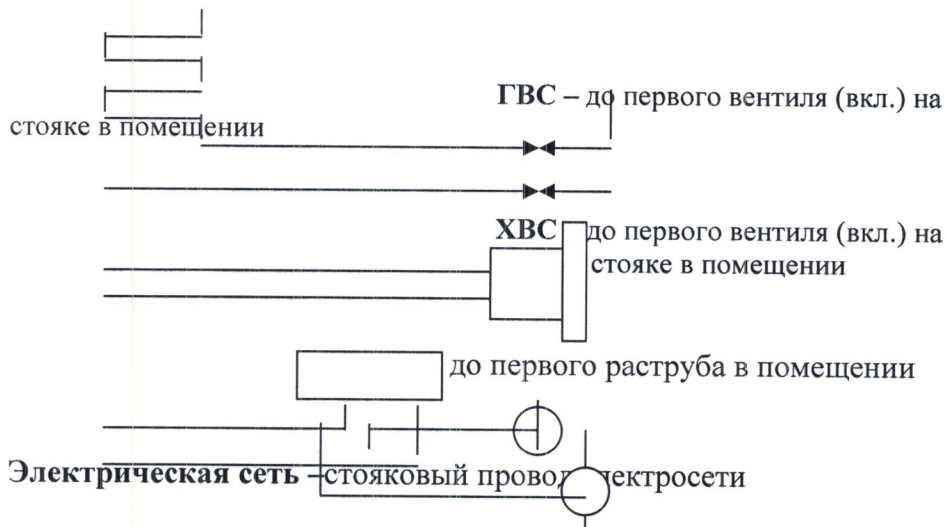
АКТ

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования
между Управляющей организацией и Правообладателем (Правообладателями)**

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Правообладателем (Правообладателями) обозначена пунктирной линией на нижеприведенной схеме.
2. Правообладатель (Правообладатели) несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение Правообладателя (Правообладателей).
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Правообладателя (Правообладателей) (в т.ч. аварий) составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Правообладателя (Правообладателей)
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации (в т.ч.аварий) составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Правообладателем (Правообладателями) за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения Правообладателя (Правообладателей) доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Правообладателя (Правообладателей)*
6. При привлечении Правообладателем (Правообладателями) сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Правообладателя (Правообладателей) и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу многоквартирного дома, имуществу других Правообладателей, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Правообладатель (Правообладатели). Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Правообладателя (Правообладателей).*

* В указанных случаях вывоз аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Правообладателем (Правообладателями) дополнительно в соответствии с утвержденными расценками.

Схемы границ эксплуатационной ответственности



Управляющая организация
Генеральный директор



Папышев И.Н.

ТСЖ «ВИКТОРИЯ»
Председатель правления



Кулаков В.Б.

Трешето, проверено
Скреплено печатью
29 (Двадцать девять)
листов

Генеральный директор
ООО «ВАШЕ ПРАВО»

И.Н. Падк

