

**Договор управления
многоквартирным домом, находящегося по адресу:
г. Москва, улица Автозаводская д. 23, строение 120**

г. Москва

«__» _____ 202_

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СпецСервис Мск» (ООО «УК «СпецСервис Мск»)), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора **Буйнова Андрея Николаевича**, действующего на основании Устава и лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 077002242 от 26.05.2021г, предоставленной на основании приказа №678-л от 26.05.2021г. Государственной жилищной инспекции города Москвы, с одной стороны, и

Гражданин РФ: _____, _____ года рождения, пол мужской, место рождения - гор. Новочеркасск Ростовская обл., страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования _____, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, являющийся собственником жилого помещения(квартиры) _____, общей площадью ___ кв. м, на _____ этаже 15-этажного здания с устройством надземной автостоянки, офисных помещений и апартаментов, расположенного по адресу: город Москва, улица Автозаводская, дом.23, стр.120 (далее-Объект), на основании сведений из Единого государственного реестра недвижимости, о виде номере и дате государственной регистрации права собственности: _____ от _____, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», действующий от своего имени и в своих интересах, совместно именуемые далее «**Стороны**», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее -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, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, 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, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, находящегося по адресу: г. Москва, улица Автозаводская д.23, строение 120, корпус 3, корпус 4 (далее соответственно - Многоквартирный дом, МКД), а также предоставление услуг по управлению МКД, коммунальных и иных услуг Собственнику.

2.2 Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги по управлению МКД и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность. Выполнение капитального ремонта Многоквартирного дома настоящим Договором не регулируется

2.3 Состав общего имущества Многоквартирного дома, 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: г. Москва, ул. Автозаводская, д.23, строение 120

б) номер технического паспорта -

в) серия, тип постройки -индивидуальный проект;

г) год постройки - 2024;

д) этажность - 7-16;

е) количество квартир -

ж) общая площадь _____

з) общая площадь жилых помещений без учета летних -

и) общая площадь нежилых помещений -

к) степень износа по данным государственного технического учета 0%;

л) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома кв. м;

м) кадастровый номер земельного участка в пределах которого расположен объект - _____

н) кадастровый номер здания - _____

2.5 Заключение настоящего Договора не влечет для Собственника перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом, за

исключением случаев государственной регистрации перехода права собственности, указанных в абз.5 п.3.3.4. настоящего Договора и влекущих изменение показателя площади помещения в Сводной ведомости (Приложение №9).

В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Управляющей организацией сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о регистрации права собственности или переходе права собственности от Собственника к новому приобретателю на помещение, Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение о внесении изменений в Сводную ведомость (Приложение №9 к Договору).

3 Права и обязанности Сторон

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1 Организовать эксплуатацию и техническое обслуживание общего имущества Многоквартирного дома надлежащего качества в объеме, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. №416), Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290), Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и другими нормативными актами.

3.1.2 При осуществлении деятельности по управлению МКД обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных ст.157.2 Жилищного Кодекса Российской Федерации, обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества Собственника, к предоставлению коммунальных услуг (обеспечение готовности инженерных систем).

3.1.3 Осуществлять содержание общего имущества Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и обеспечивать:

- соблюдение требований к надежности и безопасности Многоквартирного дома;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества Собственника в Многоквартирном доме;
- соблюдение прав и законных интересов Собственника, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества Собственника в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг Собственнику.

3.1.4 Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.5 Предоставлять Собственнику коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, а также Приложением №5 к настоящему Договору, в том числе: а) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжение; в) водоотведение; г) электроснабжение; е) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления); ж) обращение твердых коммунальных отходов.

3.1.6 Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе, но не ограничиваясь: - радиовещания; - телевидения; - видеонаблюдения; - обеспечения работы домофона; - кодового замка двери подъезда.

Информировать Собственника, а также нанимателей и арендаторов помещений о заключении договоров, указанных в п.п.3.1.5, 3.1.6. настоящего Договора и порядке оплаты услуг, а также заключить все необходимые договоры со специализированными и ресурсоснабжающими организациями на поставку ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, предусмотренных п.п.3.1.5, 3.1.6. настоящего Договора.

3.1.7 От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающими предоставление коммунальных услуг Собственнику, надлежащего качества и в объемах, предусмотренных настоящим Договором и нормативами действующего законодательства, кроме случаев заключения Собственником прямого договора с ресурсоснабжающими организациями.

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

3.1.9 Принимать от Собственника плату за жилое/нежилое помещение, коммунальные и другие услуги. По надлежаще оформленным распоряжениям Собственника Управляющая организация обязана принимать плату за услуги по настоящему Договору от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.10 Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателям, арендаторам меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части платы за услуги по настоящему Договору.

3.1.11 Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п.3.1.10 настоящего Договора) в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п.4.6, 4.7 настоящего Договора.

3.1.12 Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника, нанимателей и арендаторов о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки указанных лиц в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.13 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 течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону или иного способа уведомления Управляющей организации, позволяющий достоверно установить прием такой заявки.

3.1.14 Хранить и актуализировать документацию(базы данных), полученную 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 Собственника знакомить с содержанием указанных документов с предоставлением права их фотосъемки.

3.1.15 Организовать и вести прием Собственника по вопросам, касающимся исполнения настоящего Договора, в следующем порядке:

-в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (Пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника, а также нанимателей и арендаторов помещений о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (Тридцати) календарных дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника, а также нанимателям и арендаторам помещений о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 2-х рабочих дней с даты получения такого заявления направить Собственнику, а также нанимателям и арендаторам помещений извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

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

3.1.16 Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.17 Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику, не передавать ее иным лицам, в том числе организациям, без письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.18 Предоставлять по запросам или организовать предоставление Собственнику, а также нанимателям и арендаторам помещений имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.19 Информировать Собственника, нанимателей и арендаторов о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения -немедленно.

3.1.20. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника, нанимателей и арендаторов о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках(стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены(оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения(оказания), а при невыполнении(неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п.4.17 настоящего Договора.

3.1.22. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ, выполняемых Управляющей организацией по текущему ремонту общего имущества за свой счет, устранять недостатки и дефекты выполненных

работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателями и арендаторами помещений. Недостаток и дефект считается выявленным после составления согласованного Сторонами рекламационного акта.

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственника, а также нанимателей и арендаторов помещений об изменении размера платы за коммунальные услуги и жилое/нежилое помещение в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разд.4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.24. Обеспечить выдачу Собственнику, а также нанимателям и арендаторам помещений платежных документов не позднее 01 числа месяца, следующего за отчетным. По требованию Собственника, а также нанимателей и арендаторов помещений выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и за коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.25. По требованию Собственника выдавать (или организовать выдачу) в срок не позднее дня следующего за днем обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

3.1.27. Не менее чем за три рабочих дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника, а также нанимателей и арендаторов помещений согласовать с ними время доступа в помещение или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.28. По требованию Собственника, а также нанимателей и арендаторов помещений производить либо организовать проведение сверки платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или настоящим Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.29. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия настоящего Договора, а при заключении настоящего Договора на срок один год, не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие

фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственника, а также нанимателей и арендаторов помещений и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

Предоставление отчета производится путем опубликования информации на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.30. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника представлять квартальные(ежемесячные) отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору, а также акты сдачи-приемки выполненных работ(оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг, включая ежемесячное размещение в общедоступных местах многоквартирного дома графиков выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг.

3.1.31. На основании заявки Собственника, а также нанимателей и арендаторов помещений направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий настоящего Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.32. Не допускать использования общего имущества Собственника помещений в Многоквартирном доме, в том числе не допускать предоставления коммунальных ресурсов с их использованием без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.33. В случае принятия решения общим собранием Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам заключать соответствующие договоры.

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

3.1.35. Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении. Установление сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме допускается исключительно по решению Собственника или общего собрания собственников помещений.

3.1.36. Заключить со страховой организацией договор страхования объектов общего имущества в МКД за отдельную от настоящего Договора плату, утвержденную решением общего собрания собственников помещений.

3.1.37. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений Собственников, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику, нанимателю и/или

арендатору жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием Собственников помещений.

3.1.38. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению 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.

3.1.39. Распределить объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного(общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.1.40. Не позднее даты прекращения действия настоящего Договора передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом.

3.1.41. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником, нанимателями и арендаторами в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственниками начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации либо Товариществу собственников недвижимости (ТСН.) Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСН.

3.1.42. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством г. 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).

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

3.1.44. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (разд.6 настоящего Договора).

3.1.45. Обеспечить в период срока действия настоящего Договора свободный доступ Собственников к информации об основных показателях своей финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах(тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги.

3.1.46. Выявлять жилые помещения, освободившиеся в связи с выбытием граждан, или выморочные и информировать об этом Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента выявления. Принимать безусловные меры по сохранности указанных жилых помещений.

3.1.47. Оказывать содействие в предоставлении и предоставлять запрашиваемые документы, касающиеся управления Многоквартирным домом, сторонним организациям, специалистам, экспертам, привлеченных Собственником и/или Собственниками, в соответствии с п.3.4.2 настоящего Договора.

3.1.48. Вести реестр собственников помещений в Многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном Многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество(при наличии) собственника помещения в Многоквартирном доме, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в Многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в Многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в Многоквартирном доме. При поступлении в Управляющую организацию обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием системы, собственника или

иного лица, указанного в настоящем пункте, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников помещений в Многоквартирном доме Управляющая организация

обязана в течение 5(Пяти) дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику или иному лицу, указанному в настоящем пункте, этот реестр. Согласие собственников помещений в Многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в Многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в порядке, установленном настоящим пунктом, в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям (за исключением п. 3.1.38).

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

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, нанимателями и арендаторами, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению(расчету) в соответствии с положениями п.4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных лиц суммы неуплат и убытков, нанесенных несвоевременной и/или неполной оплатой.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственников, Приложение №7), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника, а также нанимателей и арендаторов помещений. Указанные услуги оказываются Управляющей организацией по согласованию и за счет Собственника, а также нанимателей и арендаторов помещений.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику, а также нанимателям и арендаторам помещений в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.8. Оказывать Собственнику, а также нанимателям и арендаторам помещений дополнительные услуги, перечень и стоимость которых определяется решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.2.9. Осуществлять при выполнении обязательств по настоящему договору в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N152-ФЗ "О персональных данных" обработку персональных данных Собственника, а также нанимателей и арендаторов помещений, в том числе совершение действий: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные решением Общим собранием собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством Российской Федерации; своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на свои льготы и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. Предоставлять Управляющей организации телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к неиспользуемым помещениям Собственников в Многоквартирном доме.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных(квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещения 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 не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в 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 до 7.00; ремонтные работы запрещается производить с 19 часов до 9 часов и с 13 часов до 15 часов, а также в воскресенье и нерабочие праздничные дни (кроме случаев, когда указанные работы осуществляются в течение полутора лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию);

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

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации сведения:

- в течение 3 (Трех) рабочих дней 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.);
 - в течение 10(Десяти) рабочих дней с даты заключения договоров найма(аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя(арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), в том числе 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);
 - в течение 10(Десяти) рабочих дней 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, не- обходимые для определения расчетным путем объемов(количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственниками нежилых помещений).
 - в течение 10(Десяти) рабочих дней с момента получения сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о регистрации перехода права собственности к новому приобретателю на помещение.
- 3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное Управляющей организацией с собственником время, а также нанимателями и арендаторами помещений, а работников аварийных служб -в любое время.
- 3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.
- 3.3.7. Уведомлять Управляющую организацию о предстоящих переносе или замене прибора учета, не производить вмешательство в работу АСКУЭ (Автоматизированная система контроля учета энергоресурсов). В случае выхода из строя АСКУЭ расчет за коммунальные услуги будет производиться в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4. Собственник имеет право:

- 3.4.1. 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
- 3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственников, оформленное в письменном виде.
- 3.4.3. Требовать в соответствии с п.4.13 настоящего Договора изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.
- 3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
- 3.4.6. Требовать от Управляющей организации предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п.3.1.30, а также предложений по п.3.1.16 и п.3.1.41 и раскрытия информации в соответствии с п.3.1.45 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.
- 3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

4. Размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

- 4.1 Размер платы за жилое/нежилое помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме пропорционально площади принадлежащего Собственнику жилого/нежилого помещения согласно ст.ст.249;289;290 Гражданского кодекса РФ и ст.ст.37; 39 Жилищного кодекса РФ.
- 4.2. Цена Договора определяется:
- общей стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в Приложении №4 к настоящему Договору;
 - стоимостью коммунальных услуг(ресурсов) в соответствии с положениями п.п.4.4;4.5 настоящего Договора.

В случае изменения уполномоченным государственным/муниципальным органом, ресурсоснабжающими организациями цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения Управляющая организация доводит до сведения Собственника, а также нанимателей и арендаторов помещений об изменении размера платы за помещение не позднее чем за 10(Десять) дней до даты предоставления платежных документов по новым расценкам. По письменному обращению этих лиц им предоставляются для подписания измененные приложения к настоящему Договору.

4.3. Ежемесячная плата Собственника, а также нанимателя и арендатора помещений за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв.м. такой площади в месяц.

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

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 содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10(Десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, при условии выполнения Управляющей организацией обязательства по выдаче Собственнику, а также нанимателям и арендаторам помещений платежных документов, в том числе по электронной почте.

Сумма платежей Собственника, а также нанимателей и арендаторов помещений подлежит корректировке соразмерно изменению площади помещений, находящихся в собственности Собственника.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п.4.6) на основании переданных следующих документов:

- Акт об оказании услуг эксплуатации и содержания помещений Собственника за расчетный месяц (Счет-фактура за услуги эксплуатации и содержания помещений не выставляется в связи с применением Управляющей компанией Упрощенной система налогообложения, гл.26.2 НК РФ) по форме, установленной в Приложении№8 к настоящему Договору;

- Сводная ведомость в разрезе помещений и стоимости оказанных услуг эксплуатации, содержания помещений и коммунальных услуг по форме, установленной в Приложении №9 к настоящему Договору;

- Счет на оплату услуг эксплуатации, содержания помещений и коммунальных услуг Собственника за расчетный месяц;

- Заверенные копии документов, полученных Управляющей компанией от ресурсоснабжающих организаций в части выставленных

Собственнику затрат на ресурсоснабжение помещений (договоры, акты, счета-фактуры, счета, платежные поручения);

- Счета-фактуры, выставленные согласно п.3.1. ст.169 НК РФ от ресурсоснабжающих организаций.

4.8. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, объем(количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, сумма задолженности 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 компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с п.5.4 настоящего Договора пеней может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельной строке платежного документа.

4.10. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором, за вычетом суммы встречных обязательств согласно п.3.1.9 Договора, на расчетный счет Управляющей организации, указанный в гл.11 настоящего Договора.

4.11. Неиспользование помещений Собственником, а также нанимателями и арендаторами помещений не является основанием освобождения от платы за помещение и коммунальные услуги.

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

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении №3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, то есть невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной

платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.14. Собственник, а также наниматели и арендаторы помещений 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(Двух) рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п.3.1.9 настоящего Договора нанимателям и арендаторам и установившие размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10(Десяти) рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей(арендаторов) плату.

4.16. 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.

4.17. 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.

4.18. 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.

4.19. Собственник, а также наниматели и арендаторы помещений вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, запросив от Управляющей организации платежные документы с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника, а также нанимателей и арендаторов помещений, осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам с Собственником, а также нанимателями и арендаторами.

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 целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации, с одной стороны, и Собственника, с другой стороны (Приложение №7 к настоящему Договору).

5.3. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Собственник, имеют право взыскать с Управляющей организации неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных(выполненных) услуг(работ) за каждый день нарушения. Оплата неустойки осуществляется путем перечисления денежных средств на счет, указанный Собственником, или по его желанию произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.4. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за коммунальные услуги или платы за услуги и работы по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.5 настоящего Договора, Собственник, а также с наниматели и арендаторы помещений обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, Управляющая организация имеет право взыскать с Собственника, а также нанимателя и арендатора помещений пени в размере одной сотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.5. 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.

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

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

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем: - получения от Управляющей организации не позднее 5(Пяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ; - проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы); - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения; - составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора; - обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпожарнадзор, Роспотребнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству; - проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по настоящему Договору. Решение общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования является для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения такого обследования.

6.2 Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

-выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и/или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, общему имуществу в Многоквартирном доме;

-неправомерных действий Собственника, а также нанимателей и арендаторов помещений.

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

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

6.3 Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителя Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 00.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

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

6.5 Акт составляется в присутствии Собственника и/или уполномоченных им лиц, права которого нарушены. При отсутствии вышеперечисленных лиц Акт проверки составляется комиссией без их участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц, о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7 Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и/или расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном ст.ст.450, 451, 452, 453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник, должен быть предупреждены не позже, чем за 2 (Два) месяца до прекращения действия настоящего Договора в случае, если:

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

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

б) по инициативе Собственников в случае: -принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем через 10 (Десять) дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с предоставлением подлинников протокола и решения общего собрания;

в) систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору (более 3 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п.6.2 Договора).

7.2.1. По соглашению сторон.

7.2.2. В судебном порядке.

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

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

7.3. Настоящий Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон через 2 (Два) месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз.1 подп."а" п.7.2. настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении Договора.

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

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

7.7. В случае переплаты Собственником, а также нанимателем и арендатором помещений средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить об этом Собственника, а также нанимателя и арендатора помещений о сумме переплаты и получить от Собственника, а также нанимателя и арендатора помещений распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации, в том числе в случаях, предусмотренных п.2.5 настоящего Договора.

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 месту нахождения Многоквартирного дома.

8.2. 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 независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

8.5. В соответствии с п.4 ст.9 Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 №152-ФЗ Собственник, а также наниматели и арендаторы помещений дают свое согласие Управляющей организации на обработку и передачу третьей стороне следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, адрес фактического места жительства, телефон стационарный, телефон мобильный, адрес электронной почты, а также иных персональных данных, согласие на использование которых требуется по законодательству Российской Федерации, в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе, но не исключая, использование персональных данных для информирования и опроса с использованием мобильного номера телефона и адреса электронной почты, и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации на совершение действий, предусмотренных ст.3 Федерального закона «О персональных данных».

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует в течение 5(пяти) лет, а в части взаиморасчетов до полного исполнения обязательств Сторонами.

9.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок.

9.3. Срок действия Договора может быть продлен на тот же срок и на тех же условиях, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств, за исключением случаев, когда Управляющая организация препятствует выполнению своих обязательств вновь избранной организацией для управления Многоквартирным домом, внесенную в реестр лицензий г. Москвы.

10. Заключительные положения

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 35 (Тридцати пяти) страницах и содержит 9 (Девять) приложений.

10.1. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

№1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская д.23, строение 120 на 4-х стр.: стр.13-16.

№2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская д.23, строение 120, и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов на 2-х стр.: стр.17-18.

№3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская д.23, строение 120 на 5-ти стр.: стр.19-23.

№4. Расчет стоимости услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская д.23, строение 120, на 2-х стр.: стр.24-25.

№5 Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на 3-х стр.: стр.26-28.

№6. Сведения (ФОРМА) о доле Собственника в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская д.23, строение 120 по правоустанавливающим документам на 1-ой стр.: стр.29.

№7. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на 4-х стр.: стр.30-33.

№8. Акт об оказании услуг эксплуатации и содержания помещений Собственника за расчетный месяц (форма), на 1-ой стр.: стр.34

№9. Сводная ведомость в разрезе помещений и стоимости оказанных услуг эксплуатации, содержания помещений и коммунальных услуг (форма), на 1-й стр.: стр.35

11. Реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания «СпецСервис Мск»
Юридический адрес: 115280, г. Москва,
вн.тер.г.муниципальный округ Даниловский, ул.
Автозаводская, д.23, стр.2, ком. 203.1.
ОГРН 1207700305306
ИНН 7722491086
КПП 772501001
р/с 40702810438000163516 в ПАО Сбербанк г. Москва
к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525225

Собственник:

Гражданин РФ: _____,
_____ года рождения, паспорт РФ
_____ выдан _____
_____ года, код подразделения ____-
_____, зарегистрированный по адресу: _____

Адрес для корреспонденции: _____

Электронный адрес для юридически
значимых сообщений: _____

Контактный телефон: _____

Генеральный директор:

_____/А.Н. Буйнов/

_____/_____/

**Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, ул. Автозаводская, дом 23 строение 120**

№ п/п	Наим. элемента общего имущества	Параметры	Ед. измерения	Показатель	Состояние уд/неуд
	Помещения общего пользования				
	Помещения общего пользования	Количество	шт.	0	
		Площадь пола	кв. м	0	
		Материал пола			
	Межквартирные лестничные площадки	Количество	шт.	26	
		Площадь пола -	кв.м.	24 876,3	
		Материал пола -		отсутствует	
1.3	Лестницы	Количество лестничных маршей	шт.	26	
		количество лестниц -	шт.	2	
		Материал лестничных маршей		бетон	
		Материал ограждения -		металл	
		Материал балясин -		металл	
		Площадь -	кв.м.		
1.4	Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт-	шт.	6	
		Иные шахты -	шт.	-	
1.5	Коридоры	Количество -	шт.	26	
		Площадь пола -	кв.м.		
		Материал пола -		плитка	
1.6	Технические этажи	Количество -	шт.	1	
		Площадь пола -	кв.м.		
1.7	Чердаки	Количество -		-	
		Площадь пола -	кв.м.	-	
1.8	Технические подвалы/подполья	Количество -	шт.	1	
		Площадь пола -	кв.м.	11 000	
	Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:				
		1. Трубопровод ЦО	шт.	2	
		2. Трубопровод ГВС	шт.	2	
		3. Трубопровод ХВС	шт.	2	
		4.Трубопровод система канализации	шт.	2	
		5. Электросети 0,4 кВт	шт.	-	
		6. Слаботочные системы	шт.	2	
	Перечень установленного инженерного оборудования:				
		1. Система ОЗДС	шт.	1	
		2. Система пожарной сигнализации	шт.	1	
		3. Система приточной вентиляции		-	
2.	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		Вентилируемый фасад	

2.1	Фундаменты	Вид фундамента -		бетон	
		Количество продухов -	шт.	-	
		Площадь -	кв.м.	-	
2.2	Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов -	шт.	2	
		Площадь стен в подъездах -	кв.м.	140	
		Материал отделки:		штукатурка	
		Площадь потолков -	кв.м.	380	
		Материал отделки потолков -		подвесные	
2.3	Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен -	кв.м.	-	
		Материал стены и перегородок		бетон	
		Материал отделки стен -		-	
		Площадь потолков -	кв.м.	-	
		Материал отделки потолков -		-	
2.4	Наружные стены и перегородки	Материал -		бетон	
		Фасад -		вентилируемый	
		Площадь -	кв.м.	-	
		Длина межпанельных швов -	шт.	-	
2.5	Перекрытия	Количество этажей -	шт.	13	
		Площадь -	кв.м.	-	
		Материал -		бетон	
2.6	Крыши	Количество -	шт.	2	
		Вид кровли -		мягкая	
		Материал кровли -		рулонная	
		Площадь кровли -	кв.м.	600	
		Протяженность свесов -	кв.м.	-	
		Протяженность ограждений-	м.	-	
2.7	Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования	шт.	8	
		Из них:			
		металлических -	шт.	52	
		стеклянные -	шт.	-	
		пластиковые -	шт.	-	
2.8	Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования	шт.	26	
		Из них деревянных -	шт.		
		Пластиковые -	шт.	26	
3	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и др. оборудование				
3.1	Лифты и лифтовое оборудование	Количество -	шт.	6	
		В том числе:			
		грузовых -	шт.	2	

		Марки лифтов -		Отис	
		Грузоподъемность -	кг.	120	
		Площадь кабин -	кв.м.	16	
3.2	Мусоропровод	Количество	шт.	-	
		Длина ствола по 1-му подъезду	м.	-	
		Количество загрузочных устройств	шт.	-	
3.3	Вентиляция	Количество вентиляционных каналов	шт.	-	
		Материал вентиляционных каналов		-	
		Протяженность вентиляционных каналов	м.	-	
		Количество вентиляционных коробов	шт.	-	
3.4	Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб	шт.	-	
		Материал			
		Количество дымовых труб	шт.	-	
3.5	Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов -	шт.	-	
		Количество водосточных труб -	шт.	-	
		Тип водосточных желобов и водосточных труб		Внутренний водосток	
		Протяженность водосточных труб	м.	50	
		Протяженность водосточных желобов	м.	-	
3.6	Электрические водораспределительные устройства	Количество	шт.	2	
3.7	Светильники	Количество -	шт.	78	
3.8	Системы дымоудаления	Количество -	шт.	2	
3.9	Магистраль с распределительным щитком	Количество -	шт.	4	
		Длина магистрали -	м.	720	
3.10	Сети электроснабжения	Длина -	м.	240	
3.11	Котлы отопительные	Количество -		-	
3.12	Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубно́м исчислении:	м.		
		до 50 мм. -	м.	104	
		от 50 до 100 мм. -	м.	-	
		от 100 до 200 мм. -	м.	150	
		Материал -			
3.13	Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество:			
		задвижек -	шт.	4	
		вентилей -	шт.	26	
		кранов -	шт.	26	
3.14	Бойлерные (теплообменники)	Количество -	шт.	-	
3.15	Элеваторные узлы	Количество -	шт.	-	

3.16	Радиаторы/конвекторы	Материал и количество:			
		Стальной конвектор	шт.	520	
		Регистр	шт.		
3.17	Полотенцесушители	Материал и количество:			
		1. Материал -		-	
		2. Количество -		-	
3.18	Системы очистки воды	Количество -	шт.	-	
3.19	Насосы	Количество -	шт.	-	
3.20	Трубопроводы холодной воды	Протяженность -	м.	170	
3.21	Трубопроводы горячей воды	Протяженность -	м.	170	
3.22	Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество:			
		задвижек -	шт.	26	
		вентилей -	шт.	-	
		кранов -	шт.	26	
3.23	Коллективные приборы учета	Количество -	шт.	6	
3.24	Сигнализация	Вид сигнализации			
		Система пожарной сигнализации	шт.	1	
3.25	Трубопроводы канализации	Протяженность -	м.	270	
3.26	Сети газоснабжения	Протяженность -	м.	-	
3.27	Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество:	шт.	-	
3.28	Калориферы	Количество -	шт.	-	
3.29	Указатели, наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество -	шт.	-	
3.30	Иное оборудование:	СКУД; АПС; СОУЭ; ВПВ; ДУ; Видеонаблюдение	шт шт. шт. шт. шт. шт.	1 1 1 1 1 1	

Управляющая организация:
ООО «Управляющая компания
«СпецСервис Мск»

Собственник:

_____/А.Н. Буйнов /

_____/_____/

Перечень технической документации на Многоквартирный дом по адресу: г.Москва, ул.Автозаводская д.23, строение 120, и иных, связанных с управлением многоквартирным домом, документов.

№ п/п	Наименование документа	к/ л	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		Отсутствует
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 характеристик в обязательном требованиям безопасности:		
	4.1. инженерных коммуникаций		-
	4.2. коллективных(общедомовых) приборов учета		-
	4.3. общих(квартирных) приборов учета		-
	4.4. индивидуальных приборов учета		-
	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, вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007г.)		-
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			

6.	Кадастровая карта(план) земельного участка ¹		-
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 сфера(граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП ²		-
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		-
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		-
10.	Акты освидетельствования скрытых работ		-
11.	Протокол измерения шума и вибрации		-
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		-
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		В наличии
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		-
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		В наличии
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		-
18.	Журналы(книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		-
19.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договоры; списки; прочее		-

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

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 «Управляющая компания»

Собственник:

/А.Н. Буйнов /

/ /

Приложение №3
к договору управления многоквартирным домом
___ от «___» _____ 202_г.

**Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва,
ул. Автозаводская д.23, строение 120**

№	Наименование работ и услуг	Периодичность/ условия выполнения
1.	Услуги по управлению многоквартирным домом	
1.1.	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе Собственников помещений	в течение срока действия Договора с последующей передачей документов
1.2.	Сбор, ведение и хранение информации о Собственнике, Собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в электронном виде и/или на бумажных носителях	в течение срока действия Договора с последующей передачей информации
1.3.	Организация выполнения утвержденного плана(перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, обеспечению безопасного и комфортного нахождения в т.ч.: -определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ(услуг), проведения мероприятий; -заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам; - получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества Собственника и/или Собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений; -взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением Зданием	В порядке, определяемом Управляющей организацией
1.4.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	обращение в ресурсоснабжающие организации в срок не позднее 7-и дней со дня вступления в силу

		Договора
1.5.	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг	в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиНом
1.6.	Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета	По 10 число месяца, следующего за отчетным
1.7.	Согласование условий установки(замены) индивидуальных приборов учета,	в течение 5-ти рабочих дней с момента обращения потребителя
1.8.	Ввод приборов учета в эксплуатацию	до 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена установка(замена) прибора учета
1.9.	Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов	ежемесячно и на день прекращения Договора
1.10.	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества здания и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно
1.11.	Оформление платежных документов и направление их Собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями договора	ежемесячно до 01-го числа месяца, следующего за отчетным
1.12.	Прием Собственников по вопросам пользования помещениями и общим имуществом Здания, по иным вопросам	Генеральным директором -1 раз в неделю, по предварительной записи
1.13.	Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением	в порядке, предусмотренным законодательством РФ
1.14.	Выдача справок обратившимся гражданам об отсутствии/наличии задолженности и других справок, связанных с использованием помещениями	В день обращения, в случае обращения в выходной или праздничный день -в первый рабочий день
1.15.	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и направление заявителю извещения (в т.ч. по телефону) о результатах их рассмотрения	Жалоба (заявление, требование, претензии) рассматриваются Управляющей организацией в течение 5-и рабочих дней с даты поступления
1.16.	Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или непредоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества, др.	Регистрация -в момент обращения, проверка по обращению -в течение 2х часов, или время, согласованное с потребителем
1.17.	Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за нежилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов	В течение 10 календарных дней после регистрации запроса
1.18.	Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников	за 30 дней до окончания текущего года/действия Договора (при необходимости внесения изменений в Договор)
1.21.	Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в Здании, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора	в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию

1.22.	Решение вопросов пользования Общим имуществом	в порядке, установленном ОСС
1.23.	Организация по локализации аварийных ситуаций	в течение 30 минут с момента поступления заявки в диспетчерскую службу
1.24.	Составление актов о причинах аварии в квартире	В течение 3-х рабочих дней после дня локализации/ устранения аварии.
2.	Услуги по содержанию Здания	Периодичность
2.1.	Санитарное содержание мест общего пользования Здания	
2.1.1	Влажная уборка(мытьё) входной группы 1-го этажа, в том числе лифтового холла, санузлов, лифтовых площадок, этажных площадок, лестничных площадок и маршей	3 раза в день
2.1.2	Влажная уборка(мытьё) коридоров, лифтового холла, лестничных площадок и маршей выше 1-ого этажа	Ежедневно
2.1.3	Влажное подметание технических помещений	1 раз в месяц
2.1.4	Удаление локальных загрязнений кабины лифта	3 раза в неделю
2.1.5	Влажное подметание пола кабины лифта	Ежедневно
2.1.6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	3 раз в неделю
2.1.7	Влажная протирка подоконников	1 раз в неделю
2.1.8	Мытьё окон помещений общего пользования с внутренней и внешней стороны	2 раза в год
2.1.9	Влажная протирка отопительных приборов, почтовых ящиков, металлических ограждений лестничных маршей	1 раз в неделю
2.1.10	Подметание эвакуационных лестниц, в том числе чердачных	2 раз в месяц
2.1.11	Мытьё эвакуационных лестниц, в том числе чердачных	1 раз в месяц
2.1.12	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	1 раз в месяц
2.1.14	Влажная протирка плафонов светильников	1 раз в квартал
2.1.15	Влажная протирка входных и межэтажных дверей, стен	2 раза в год
2.1.16	Уборка технического этажа	1 раз в год
2.1.17	Дератизация / дезинсекция	2/4 раза в год
2.1.18	Уборка перед входом в подъезд (влажная уборка при t наружного воздуха выше 5 градусов С)	Ежедневно
2.1.19	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно
2.2	Санитарное содержание придомовой территории	
2.2.1	Содержание в холодный период (с 01.11 по 31.03):	Периодичность
2.2.1.1	Подметание свежесвалившегося снега	1 раз в день
2.2.1.2	Сдвигка и подметание снега при обильном снегопаде	3 раз в день
2.2.1.3	Удаление наледи	При образовании
2.2.1.4	Посыпка территории противогололедными материалами	По мере необходимости
2.2.1.5	Очистка урн от мусора	1 раз в 2 дня
2.2.1.6	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно
2.2.1.7	Сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов, сбивание сосулек	По мере образования
2.2.1.8	Уборка площадки перед входом в подъезд	Ежедневно
2.3.	Содержание в теплый период (с 01.04 по 30.10):	Периодичность
2.3.1.	Подметание территории в дни без осадков	Ежедневно
2.3.2.	Подметание территории в дни с осадками	1 раз в 2 дня
2.3.3.	Уборка газонов, подметание дорожных покрытий тротуаров и проездов с предварительным увлажнением	Ежедневно
2.3.4.	Очистка урн от мусора	2 раза в сутки
2.3.5.	Мытьё урн	1 раз в неделю
2.3.6.	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно после вывоза ТБО
2.3.7.	Стрижка газонов	При достижении травяного покрова 20см.
2.3.8.	Стрижка подрезка и побелка деревьев и кустарников.	1 раз за сезон
2.3.9.	Полив газонов	1 раз в 2-ое суток

2.3.10.	Поливка дорожных покрытий в жаркие дни при t выше 25 градусов С.	Ежедневно
2.3.11.	Очистка объявлений	Ежедневно
2.4.	Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов многоквартирного дома	
2.4.1	Периодический осмотр Здания	2 раза в год
2.4.2	Периодические проверки вентиляции	1 раз в год по договору со специализированной организацией
2.4.3	Обеспечение мероприятий по обеспечению нормальной работы водоотводящих устройств: укрепление водоприёмных воронок, колен наружного водостока	По мере необходимости
2.4.4	Укрепление или регулировка доводчиков на входных дверях	По мере необходимости
2.4.5	Мелкий ремонт вентиляционных коробов	Согласно графику ППР
2.4.6	При обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей(блоков), отклонение стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках	Организация систематического наблюдения с помощью маяков или других способов с ведением записей в журнале
2.4.7	Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки), удаление элементов декора, представляющих опасность с последующим восстановлением	По мере необходимости
2.4.8	Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, уличных указателей, флагодержателей и др. элементов	По мере необходимости
2.4.9	Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	По мере необходимости
2.4.10	Мелкий ремонт кровель, очистка их от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	В течение суток
2.4.11	Очистка кровель от снега и наледи	По мере необходимости
2.4.12	Периодические осмотры систем ГВС, ХВС, ЦО, КС после аварий, ремонтов	Согласно графику ППР
2.4.13	Ревизия запорной арматуры, кранов, вентиляй	Согласно графику ППР
2.4.14	Консервация, расконсервация, промывка, испытание системы центрального отопления, слив воды и наполнение сетевой водой систем ЦО	1 раз при подготовке здания к зиме
2.4.15	Регулировка системы центрального отопления. Прочистка трубопроводов	При пуске тепла; далее по мере необходимости
2.4.16	Отключение приборов отопления при их неисправности	По мере необходимости
2.4.17	Очистка грязевиков, воздухооборников	1 раз в год
2.4.18	Устранение воздушных пробок в приборах отопления и стояках	По мере необходимости
2.4.19	Укомплектование тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами	При подготовке к зиме
2.4.20	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре	По мере необходимости
2.4.21	Герметизация вводов инженерных коммуникаций	По мере необходимости
2.4.22	Прочистка дворовой канализационной сети	По мере необходимости
2.4.23	Очистка от грязи и посторонних предметов наружных и внутренних дренажных систем, и приемков	По мере необходимости
2.4.24	Периодический осмотр и ревизия электросетей	Согласно графику ППР
2.4.25	Осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий	По мере необходимости
2.4.26	Подтяжка и зачистка контактов и болтовых соединений, замена автоматов в электрощитах	Согласно графику ППР
2.4.29	Перерегистрация лифтов в Государственном реестре опасных производственных объектов	1 раз в 5 лет
2.4.30	Техническое обслуживание и ремонт лифтов	Постоянно по договору со специализированной организацией
2.4.31	Проведение электроизмерительных работ (сопротивление изоляции электроустановок)	1 раз в 3 года (лифты 1 раз в год) (по договору со специализированной организацией)
2.4.32	Внешний осмотр составных частей системы автоматики	Постоянно по договору

	противодымной защиты на предмет отсутствия механических повреждений, коррозии, грязи и прочности креплений	со специализированной организацией
2.4.33	Внешний осмотр элементов системы пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре на предмет целостности, отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи и прочности креплений	Постоянно по договору со специализированной организацией
2.4.34	Контроль технического состояния систем общеобменной вентиляции, ее внешних соединений, креплений воздуховодов	Согласно графику ППР
2.4.35	Контроль работоспособности и проведение внешнего осмотра въездных автоматизированных ворот на предмет целостности полотна секций, отсутствие механических повреждений узлов и деталей ворот.	Ежедневно
2.4.36	Внешний осмотр элементов системы видеонаблюдения, контроль ее общей работоспособности	Ежедневно
2.4.37	Замена перегоревших ламп при входах, на лестничных площадках, местах общего пользования, световых табло и указателях, устройствах наружного освещения	По мере необходимости
2.4.38	Ремонт, восстановление освещения в технических и служебных помещениях	По мере необходимости
2.4.39	Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций)	Круглосуточно
2.4.40.	Укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов Здания	По мере обнаружения
2.4.41.	Устранение течи, засоров в трубопроводах, ремонт и замена отдельных участков внутренних трубопроводов ГВС, ХВС, ЦО, КС	По мере обнаружения
2.4.42.	Ремонт, замена аварийно-поврежденной запорной арматуры на системах ГВС, ХВС, ЦО, КС	По мере необходимости
2.4.43.	Ремонт неисправной наружной и внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов и другого электрического оборудования общего имущества Здания	По мере необходимости
2.4.44.	Вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над вскрытыми трубопроводами	По мере необходимости
2.4.45.	Отключение отдельных участков инженерных коммуникаций, при условии технической возможности, и запуск после проведения ремонтных работ	По мере необходимости
2.5.	Прочие работы по техобслуживанию:	
2.5.1.	Аварийное обслуживание лифтов	Круглосуточное, аварийное обслуживание по заявкам
2.5.2.	Ежегодное техническое освидетельствование	1 раз в 12 месяцев
2.6.	Содержание объектов благоустройства:	
	очистка, мелкий ремонт, покраска ограждений, скамеек, детской площадки, номерных знаков, прочих элементов благоустройства.	2 раза в год
3.	Дополнительные услуги	
3.1.	Охрана придомовой территории и мест общего пользования	Круглосуточно, по договору со специализированной организацией
3.2.	Содержание и обслуживание шлагбаума	Круглосуточное, аварийное обслуживание по заявкам
3.3.	Содержание и обслуживание домофона	Круглосуточное, аварийное обслуживание по заявкам

Управляющая организация:
ООО «Управляющая компания
«СпецСервис Мск»

Собственник:

Приложение №4
к договору управления многоквартирным домом
«__» _____ 202_ г.

Расчет стоимости услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская д.23, строение 120

№ п/п	Наименование услуг	Стоимость в мес./руб.	Стоимость на 1м ² в мес. руб.
	Общая площадь (м ²) / Количество помещений (шт.)		
1	Содержание и текущий ремонт общего имущества		36,50
1.1	Техническое обслуживание и ремонт несущих и ненесущих конструкций и инженерных систем		20,80
1.1.1	ТОиР фундаментов	11 443,10	0,46
1.1.2	ТОиР стен	11 443,10	0,46
1.1.3	ТОиР перекрытий	7 214,13	0,29
1.1.4	ТОиР крыш	13 930,73	0,56
1.1.5	ТОиР лестниц	12 189,39	0,49
1.1.6	ТОиР фасадов	12 189,39	0,49
1.1.7	ТОиР перегородок	9 950,52	0,40
1.1.8	ТОиР внутренней отделки	13 184,44	0,53
1.1.9	ТОиР полов помещений	13 681,10	0,55
1.1.10	ТОиР оконных и дверных заполнений помещений	7 960,42	0,32
1.1.11	ТОиР мест сбора отходов	4 726,50	0,19
1.1.12	ТОиР системы вентиляции	16 915,10	0,68
1.1.13	ТОиР ИТП	26 120,12	1,05
1.1.14	ТОиР систем водоснабжения, отопления и водоотведения	19 403,51	0,78
1.1.15	ТОиР системы теплоснабжения	20 896,10	0,84
1.1.16	ТОиР системы электроснабжения	19 652,28	0,79
1.1.17	ТОиР системы наружного освещения	6 965,36	0,28
1.1.18	ТОиР пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, системы аварийного освещения	15 920,83	0,64
1.1.19	ТОиР системы домофонной связи	5 224,02	0,21
1.1.20	ТОиР системы видеонаблюдения	4 975,26	0,20
1.1.21	ТОиР системы диспетчеризации	14 925,78	0,60
1.1.22	ТОиР системы автоматики	13 930,73	0,56

1.1.23	ТОиР системы контроля доступом	8 457,94	0,34
1.1.24	ТОиР лифтового оборудования	119 406,24	4,80
1.1.25	Страхование лифтов	746,29	0,03
1.1.26	ТОиР систем пожарной безопасности	105 973,04	4,26
1.2	Санитарно-гигиеническое обслуживание	342 546,65	13,77
1.2.1	Клининг	320 157,98	12,87
1.2.2	Дератизация и дезинсекция	6 467,84	0,26
1.2.3	Смена грязезащитных ковров	10 696,81	0,43
1.2.4	Помывка остекления МОП	5 224,02	0,21
1.3.	Содержание придомовой территории	6 219,08	0,25
1.3.1	ТОиР общего имущества придомовой территории	6 219,08	0,25
1.4	Аварийно-диспетчерское обслуживание	41 792,18	1,68
1.4.1	Диспетчерское обслуживание	41 792,18	1,68
2.	Сбор и вывоз твердых коммунальных отходов	-	-
2.1	Вывоз ТБО	-	-
2.2	Вывоз КГМ	-	-
3.	Управление многоквартирным домом		15,44
3.1	Расходы на содержание управляющей организации, включая: управление МКД, приемка работ, заключение и ведение договоров, проведение тендеров, организация мероприятий, ведение досудебной претензионной работы и выполнение других функций по управлению МКД, предусмотренных законодательством РФ		15,44
ИТОГО плата за содержание многоквартирного дома			51,94
5.	Дополнительные услуги	Стоимость в мес./руб.	Для одного помещения в месяц, руб.
5.1	Охрана объекта		

Управляющая организация:
ООО «Управляющая компания
«СпецСервис Мск»

Собственник:

_____/А.Н. Буйнов /

_____/_____/

Приложение №5
к договору управления многоквартирным домом
от «___» _____ 202_ г.

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

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 т.ч. 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)

*Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ.

<p>1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора:</p> <p>а) в многоквартирных домах и жилых домах: -не менее 0,03Мпа (0,3кгс/кв. см); -не более 0,6Мпа (6кгс/кв. см);</p> <p>б) у водоразборных колонок -не менее 0,1Мпа (1кгс/кв. см)</p>	<p>отклонение давления не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:</p> <p>а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;</p> <p>б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
2. Горячее водоснабжение		
<p>2.2. Обеспечение t горячей воды в точке разбора:</p> <p>а) не менее 60⁰С для открытых систем централизованного теплоснабжения;</p> <p>б) не менее 50⁰С для закрытых систем централизованного теплоснабжения;</p> <p>в) не более 75⁰С для любых систем теплоснабжения</p>	<p>Не допускается</p>	<p>а) за каждые 3С снижения t свыше допустимых отклонений -размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимый продолжительности нарушения;</p> <p>б) при снижении t горячей воды ниже 40⁰С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду</p>
<p>2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам</p>	<p>отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается</p>	<p>при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам -плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
<p>2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора:</p> <p>-не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см);</p> <p>-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:</p> <p>а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;</p> <p>б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
3. Водоотведение		
<p>3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва водоотведения:</p> <p>а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца;</p> <p>б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)</p>	<p>за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>
4. Электроснабжение		

4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа -при наличии 2-ух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа -при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. 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 t воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12 ⁰ С; в) не более 8 часов - при t воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 ⁰ С; г) не более 4 часов - при t воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 ⁰ 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
5.2. Обеспечение t воздуха: а) в жилых помещениях не ниже +18 ⁰ С (в угловых комнатах +20 ⁰ С), а в районах с t наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31 ⁰ С и ниже, +20 (+22) ⁰ С; б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от0 до5 часов)-не более 3 ⁰ С. Допустимое превышение нормативной t -не более 4 ⁰ С.	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения t 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 t; б) на 0,15% за каждый градус отклонения t при определении платы исходя из нормативов потребления
5.3. Давление во внутридомовой системе	отклонение давления более установленных	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения

<p>отопления:</p> <p>а) с чугунными радиаторами - не более 0,6Мпа(6кгс/кв.см)</p> <p>б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами-не более 1,0Мпа(10кгс/кв.см)</p> <p>в) с любыми отопительными приборами -не менее чем на 0,05МПа(0,5кгс/кв.см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>значений не допускается</p>	<p>установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся 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) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальной услуги.

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

3) Требования п.5.2 применяются при t наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания
«СпецСервис Мск»

_____/А.Н. Буйнов /

Собственник:

_____/_____/

Приложение №6
к договору управления многоквартирным домом
от «___» _____ 2025 г.

Сведения (ФОРМА) о доле Собственника в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская д.23, строение 120 по правоустанавливающим документам.

№ п/п	№ квартиры или нежилого помещения по экспликации	Этаж	Общая площадь квартиры или нежилого помещения по экспликации (кв.)	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Доля собственника в помещении по правоустанавливающему документу (доля, процент, кв.)	Наименование и реквизиты документа, устанавливающего о право собственности (номер и дата записи ЕГРН)
1	2	3	4	5	6	7

Управляющая организация:
ООО «Управляющая компания
«СпецСервис Мск»

Собственник:

_____/А.Н. Буйнов /

_____/_____/

Приложение №7
к договору управления многоквартирным домом
от «____» _____ 202_ г.

Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

Собственник, далее -Пользователь, обязан производить за свой счет текущий ремонт собственного помещения.

Собственник, с разрешения Управляющей организацией, может производить за свой счет замену технического оборудования на оборудование повышенного качества.

Собственнику в жилом доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения и находящееся за пределами или внутри помещения.

Точкой разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей организацией и Собственником, является точка после первого отключающего устройства.

В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

1.Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником по электроснабжению помещения являются наконечники питающего кабеля на вводном выключателе в этажном щите УЭРМ.

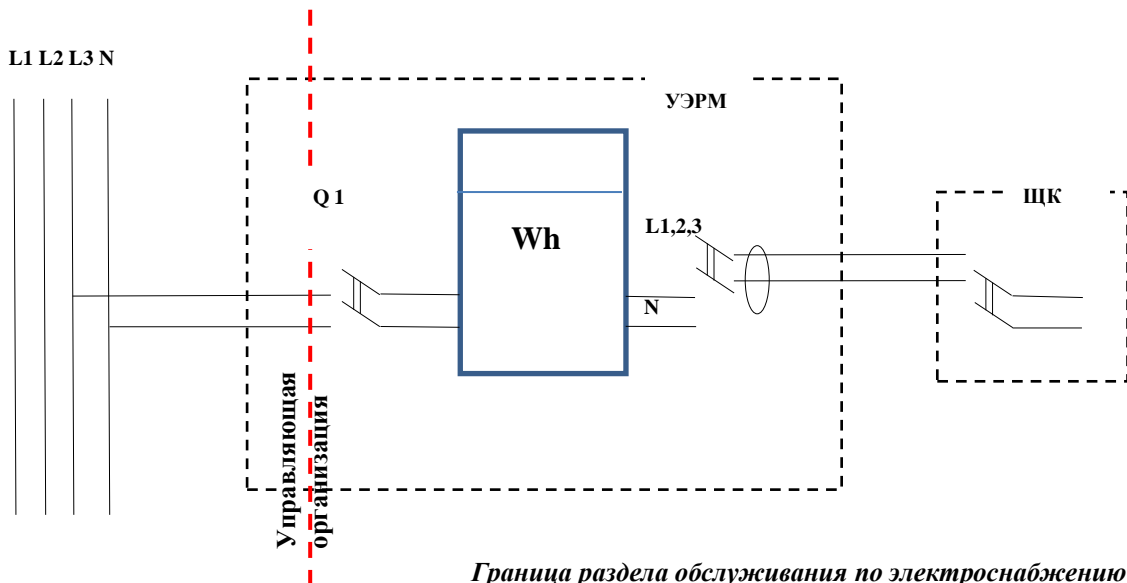
Граница разграничения выделена на схеме №1 жирной зеленой линией.

Счетчик электрической энергии и устройство защитного отключения, расположенные в этажном шкафу УЭРМ, отходящие от этажного шкафа электросети и всё электрооборудование внутри жилого помещения обслуживает Собственник помещений.

Стояковую разводку, шкаф УЭРМ и питающий кабель, включая квартирный выключатель-разъединитель в этажном шкафу обслуживает Управляющая организация.

Схема № 1

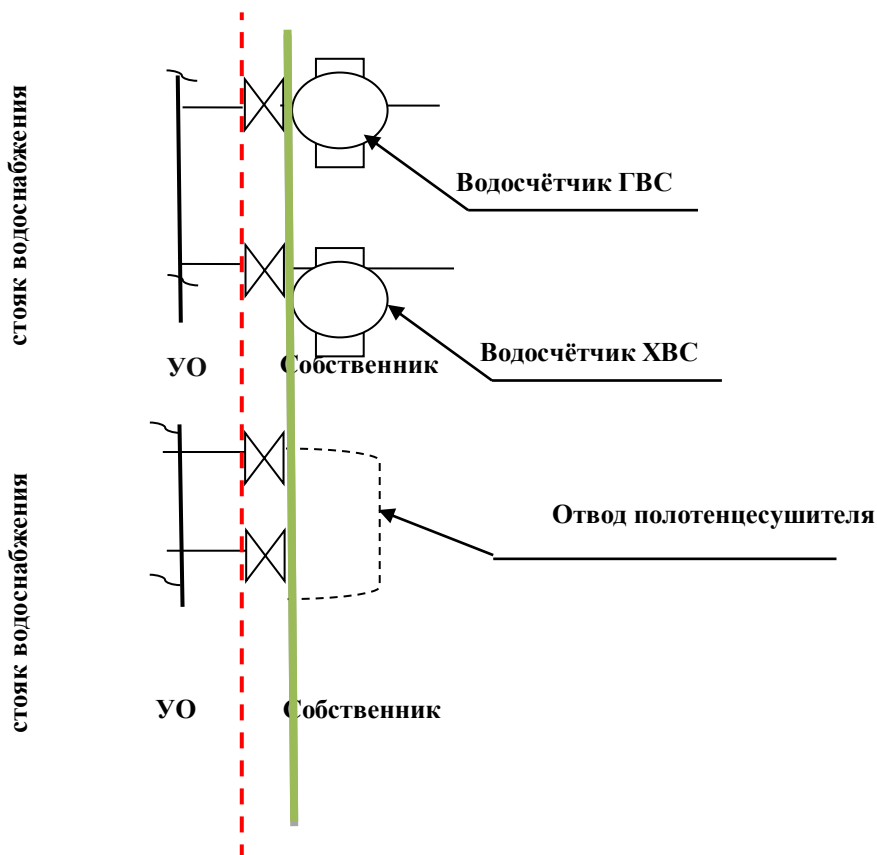
ОТВЕТСТВЕННОСТИ



Граница раздела обслуживания по электроснабжению между Управляющей организацией и Собственником помещений

2. Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению между Управляющей организацией и Собственником помещений является точка после первого запорного устройства от стояка водоснабжения. Граница разграничения выделена на схеме №2 жирной зеленой линией. Стояк водоснабжения, включая первую запорную арматуру обслуживает Управляющая организация. Всю последующую водопроводную разводку с сантехническим оборудованием внутри жилого помещения обслуживает Пользователь.

Схема №2



Граница раздела обслуживания по холодному и горячему водоснабжению между Управляющей организацией и Собственником помещений

Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние водопроводной разводки с сантехническим оборудованием внутри жилого помещения от границы эксплуатационной ответственности.

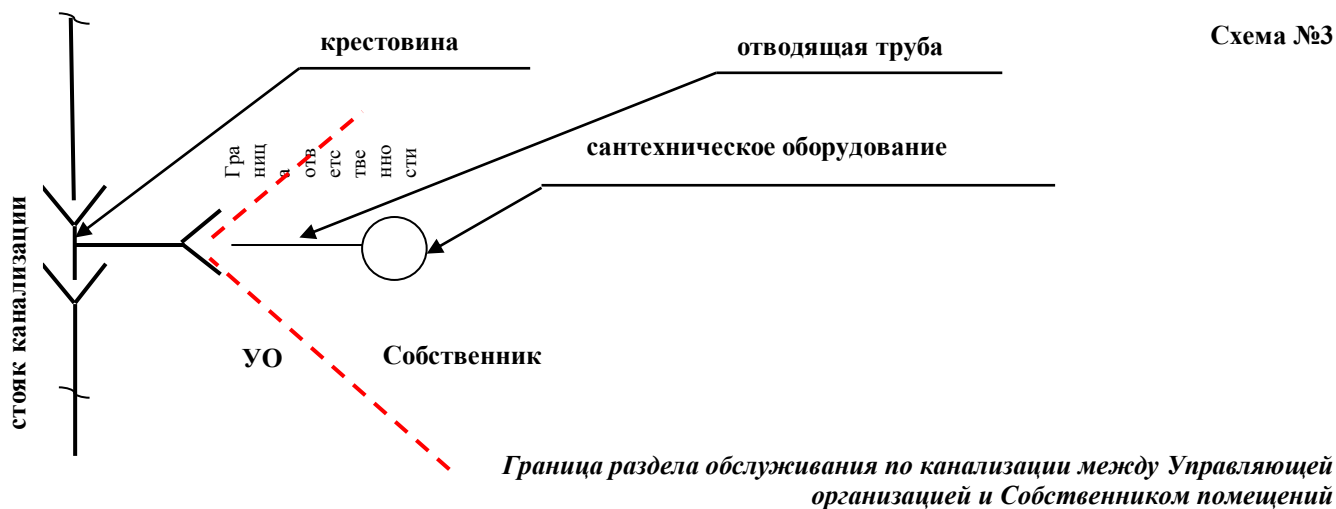
3. Границей ответственности по канализации между Управляющей организацией и Собственником помещений -

является точка присоединения отводящей трубы канализации помещения к крестовине стояка домового водоотведения.

Граница разграничения выделена на схеме №3 жирной пунктирной линией.

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри жилого или нежилого помещения Собственник помещений.

Крестовину канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.



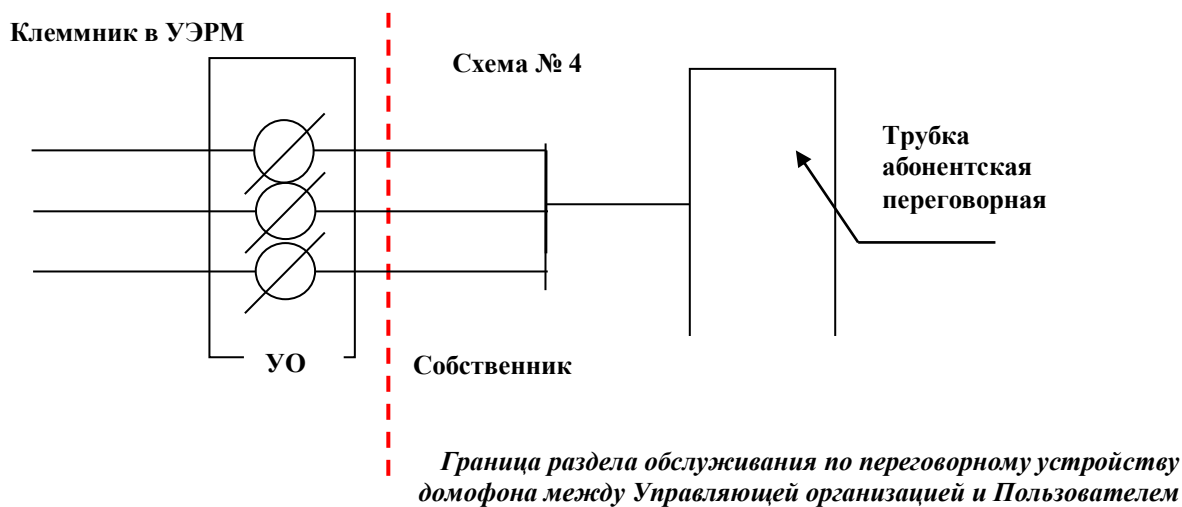
Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние канализационной разводки с сантехническим оборудованием внутри Помещения.

4. Границей ответственности по переговорному устройству домофона является клеммное соединение в УЭРМ (этажном щитке).

Граница разграничения выделена на схеме №4 жирной пунктирной линией.

Переговорное устройство домофона в самом помещении, а также кабельная линия от клеммного соединения в УЭРМ обслуживается Собственником помещения.

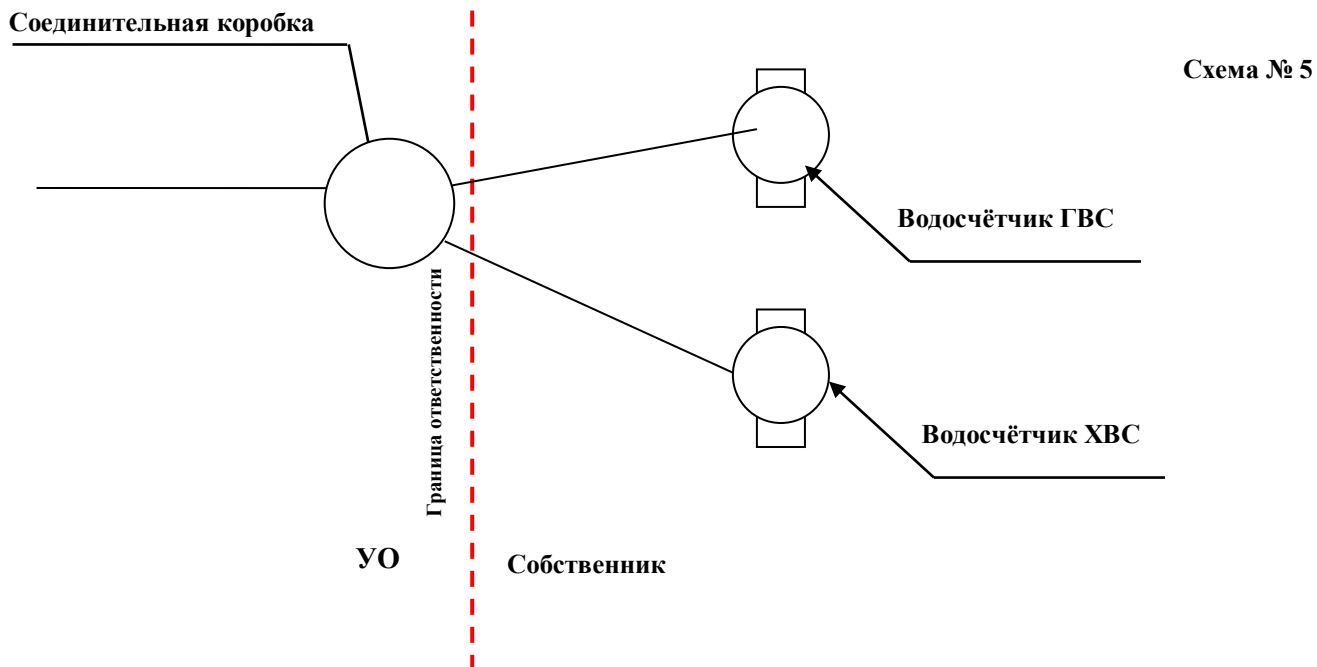
Кабельные линии в слаботочных стояках, этажные клеммные коробки, установленные в УЭРМ, обслуживает Управляющая организация.



5. Границей ответственности по системе автоматизированного учёта ГВС, ХВС является клеммное соединение в соединительной коробке, расположенной в коммуникационной шахте санузла. Граница разграничения выделена на схеме №5 жирной пунктирной линией.

Водосчётчики ГВС и ХВС, установленные на стояках в санузлах помещения, а также провода от водосчётчиков до соединительной коробки обслуживаются Собственником помещения.

Соединительные коробки в коммуникационных шахтах и кабельные линии от них обслуживает Управляющая организация.



6. Ответственность по системе теплоснабжения между Управляющей организацией и Собственником помещения.

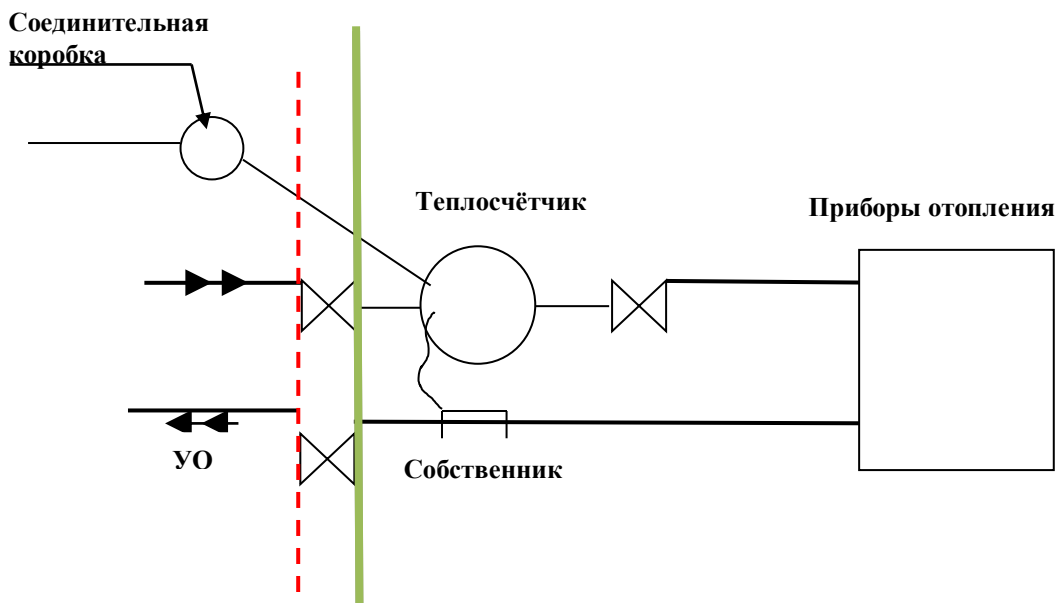
Границей ответственности по системе теплоснабжения и системе автоматизированного теплоучёта между Управляющей организацией и Собственником является точка после первого запорного устройства первого резьбового соединения на подающем и обратном трубопроводах от стояков системы отопления дома к радиаторам отопления квартиры.

Граница разграничения выделена на схеме №6 жирной зеленой линией.

Стояки системы отопления, первые запорные устройства на подающем и обратном трубопроводе, соединительные коробки в шкафах и кабельные линии от них до щита УЭРМ обслуживает Управляющая организация.

Трубопроводная разводка системы отопления к радиаторам отопления, радиаторы отопления, теплосчетчики, установленные на радиаторах отопления, обслуживаются Собственником помещения.

Схема № 6



Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания
«СпецСервис Мск»

_____/А.Н. Буйнов /

Собственник:

_____/_____/

Приложение № 8
к договору управления многоквартирным домом
№ _____ / _____
от _____ 20__ г.

АКТ № _____ от _____ 20__ г.

ООО "УК "СПЕЦСЕРВИС МСК", ИНН 7722491086, 115280, Москва г, ул Автозаводская, д.
Исполнитель: 23, стр. 2, ком. 203.1, ОГРН 1207700305306, ИНН 7722491086, КПП 772501001
р/с 40702810438000163516 в ПАО Сбербанк г. Москва, к/с 3010181040000000225 в ГУ Банка России по ЦФО
Заказчик:

Основание: Договор _____					
№	Наименование работ, услуг	Кол-во	Ед.	Цена	Сумма
1					
2					
3					
				Итого:	
				Без налога (НДС)	-
Всего оказано услуг _____ на сумму _____ руб.					
Сумма прописью					
Вышеперечисленные услуги выполнены полностью и в срок. Заказчик претензий по объему, качеству и срокам оказания услуг не имеет.					

ФОРМА СОГЛАСОВАНА

Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания
«СпецСервис Мск»

_____ /А.Н. Буйнов /

Собственник:

_____ / _____ /

ООО "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СПЕЦСЕРВИС МСК"

Сводная ведомость за _____ 20__ г.

к Договору управления № _____ от _____

к Акту _____ от _____.20__ г.

№ п/п	Адрес помещения, лицевой счет	НАЧИСЛЕНИЯ				
		Всего	вид начисления	вид начисления	вид начисления
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
...						
Итого:		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ФОРМА СОГЛАСОВАНА

Управляющая организация:

Собственник:

ООО «Управляющая компания
«СпецСервис Мск»

_____/А.Н. Буйнов /

_____/_____/