

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

«___» _____ 2013 года

Федеральное государственное унитарное предприятие «Управление служебными и жилыми зданиями» Российской академии медицинских наук, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Суминова Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и (ФИО собственника помещения) _____, являющийся собственником жилого помещения № _____, общей площадью _____ кв.м, расположенного на _____ этаже 14-ти этажного многоквартирного дома по адресу: город Москва, улица Часовая, дом 25, корпус 2 (далее – «Многоквартирный дом»), принадлежащего ему на праве (личной, общей, долевой - указать размер доли) _____ собственности, совместно с _____,

(указать при совместной собственности (без разделения долей) ФИО собственников) на основании (наименование документа, устанавливающего право собственности на помещение) _____,

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома (протокол № _____ от _____ 2013 года).

1.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

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

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2.2. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления

Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление и содержание общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

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

3.1.3. Предоставлять нижеперечисленные коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными законодательством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, для чего от своего имени заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, осуществлять контроль за соблюдением условий договора, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а так же вести их учет:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- отопление (теплоснабжение);
- электроснабжение (согласно актам разграничения);
- газоснабжение.

3.1.4. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.5. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы по настоящему Договору не позднее чем за пятнадцать календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых плата будет вноситься в ином размере. Надлежащим письменным информированием является размещение соответствующего объявления на стенах Многоквартирного дома и сайте Управляющей организации (www.usigamrn.ru).

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии и выполнять

заявки Собственника и иных пользователей его помещений, в пределах и сроки, установленные законодательством.

3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления письменно информировать заявителя о решении, принятом по обращению.

3.1.9. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на стендах Многоквартирного дома.

3.1.10. Самостоятельно либо через систему Единых информационно-расчетных центров г. Москвы (ЕИРЦ) производить начисления и принимать от Собственника плату по настоящему Договору.

3.1.11. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала текущего года (в случае заключения Договора сроком на один год – не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия). Отчет размещается на официальном сайте Управляющей организации (www.usigramn.ru).

3.1.12. На основании заявок Собственника в случае нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещениям Собственника направлять своего сотрудника для составления дефектного акта.

3.1.13. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников.

3.1.14. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы (Приложение № 2). По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных сделок в рамках исполнения настоящего Договора.

3.1.15. За тридцать дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.16. Организовать заключение договоров, необходимых для получения Управляющей организацией предусмотренных действующим законодательством субсидий и иных мер материальной поддержки, в целях надлежащего управления Многоквартирным домом.

3.1.17. Заключить договора страхования, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.18. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. **Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать иным лицам, имеющим необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнение работ и оказание услуг по настоящему Договору.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, принимать меры по взысканию с Собственника задолженности по настоящему Договору и ущерба, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением настоящего Договора.

3.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.4. В случае непредоставления Собственником до 26 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет стоимости потребленных коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории г. Москвы нормативов.

3.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных услуг согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет стоимости предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.6. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.7. В порядке, установленном действующим законодательством, прекращать оказание услуг по настоящему Договору в случае просрочки Собственником оплаты услуг более чем на три месяца, а также при нарушении запретов, установленных настоящим Договором.

3.2.8. Ежегодно, на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год, готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и направлять их на рассмотрение и утверждение на общем собрании Собственников.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. **Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.2. Предоставлять до 26 числа текущего месяца данные о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику для расчета стоимости потребленных коммунальных услуг.

3.3.3. Предоставлять в течение 3-х рабочих дней Управляющей организации сведения:

- о смене собственника жилого помещения (фамилия, имя, отчество нового Собственника, дату перехода права собственности, представить документы, подтверждающие переход права собственности).
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении;
- о наличии оснований для внесения платы по настоящему договору в меньшем размере (представить соответствующие подтверждающие документы);
- об установке в жилом помещении индивидуальных приборов учета коммунальных услуг (представить соответствующие подтверждающие документы).

3.3.4. Сообщить Управляющей организации способ связи с ним или лицами, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника, на случай возникновения аварийных ситуаций во время отсутствия Собственника более 24 часов или при неиспользовании помещения в Многоквартирном доме.

3.3.5. В порядке и сроки, установленные жилищным законодательством, принять на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома решения, связанные с проведением капитального ремонта указанного дома.

3.3.6. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные установленные законодательством правила и требования, в том числе следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей, самостоятельные врезки и подключения в инженерные сети, без согласования с Управляющей организацией;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

– не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Многоквартирного дома и его конструкций, к аварийным ситуациям;

– не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке. При наличии согласования на переустройство, перепланировку соответствующие документы должны быть представлены Управляющей организации;

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

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

– информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения и оплачивать вывоз строительных отходов;

– не закрывать и не переоборудовать вентиляционные каналы и люки по собственному усмотрению.

3.3.7. Обеспечивать в заранее согласованное время доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, а также в любое время для устранения аварий работников аварийных служб.

3.3.8. Сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.9. Своевременно, за свой счет производить текущий ремонт и устранять повреждения в принадлежащем ему жилом помещении, производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах своей эксплуатационной ответственности.

3.3.10. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.4. **Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в том числе участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. На общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме выбрать уполномоченных лиц для осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.3. Привлекать (с оформлением соответствующего письменного поручения) для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.4. Требовать в соответствии с действующим законодательством изменения размера платы по настоящему Договору в случае неоказания предусмотренных настоящим Договором части услуг и/или невыполнения части работ.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору помещения в случае сдачи его Собственником в наем /аренду.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена настоящего Договора включает в себя:

4.1.1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.2. взнос на капитальный ремонт;

4.1.3. плату за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается на 2013 год в соответствии с Постановлением Правительства Москвы 27 ноября 2012 г. № 671-ПП и Приложением № 3 к настоящему договору и рассчитывается исходя из общей площади принадлежащего собственнику жилого помещения.

Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ежегодно устанавливается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме на основе принятой сметы доходов и расходов, с учетом предложений Управляющей организации. В случае, если общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме смета доходов и расходов на очередной год не утверждена, то размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества определяется в соответствии с нормативными правовыми актами города Москвы.

Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме может

быть уменьшен в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества.

4.3. Взнос на капитальный ремонт уплачивается Собственником в размере, соответствующем минимальному размеру взносу на капитальный ремонт, установленному нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, и порядке, установленном жилищным законодательством и решениями общего собрания собственников Многоквартирного дома.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. В случае изменения в установленном порядке цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы применяются новые цены, ставки и тарифы.

4.6. Оплата в рамках Договора вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией либо по поручению последней через систему ЕИРЦ.

4.7. Собственник вносит плату по настоящему Договору в соответствии с реквизитами, указываемыми в Едином платежном документе (ЕПД).

4.8. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации либо ЕИРЦ обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.9. Неиспользование помещения Собственником не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, оказываются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. Ответственность сторон

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

5.2. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги обязан уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью уплативший взнос на капитальный ремонт, обязан уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере, установленном в порядке, предусмотренном пунктом 5.2. настоящего Договора.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе требовать от Собственника возмещения понесенных убытков.

5.5. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.6. Собственник самостоятельно несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за вред, причиненный вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения им условий настоящего Договора.

5.7. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством, в размере действительного причиненного ущерба.

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

5.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору управления

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и уполномоченными им лицами.

6.2. Контроль осуществляется путем:

6.2.1. участия в осмотрах общего имущества, в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

6.2.2. участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

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

6.2.4. инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников (для принятия решений по фактам выявленных нарушений) с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места);

6.2.5. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции.

6.3. В случаях нарушения условий Договора (нарушение качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества или предоставления коммунальных услуг, а также причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома, неправомерные действия Собственника) по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях.

Акт составляется в 2-х экземплярах в присутствии сторон настоящего Договора либо, при отсутствии одной из сторон, незаинтересованных лиц.

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

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены настоящим Договором.

7.3. Собственники помещений в Многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий договора.

7.4. Изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу, если они оформлены и согласованы обеими Сторонами в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8. Особые условия

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

9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства.

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в силу с момента подписания настоящего Договора.

11. Прочие условия

11.1. Вопросы, не нашедшие своего отражения в настоящем Договоре, регулируются нормами действующего законодательства.

11.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для каждой из Сторон.

11.3. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор содержит следующие приложения:

Приложение № 1. Состав общего имущества Многоквартирного дома;

Приложение № 2. Перечень технической документации и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов;

Приложение № 3. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

Приложение № 4. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

Приложение № 5. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между ФГУП «УСиЖЗ» РАМН и Собственником.

12. Реквизиты сторон

Собственник: _____ (Ф.И.О.) зарегистрирован _____ паспорт: серия _____ номер _____ выдан когда _____ кем _____ код подразделения _____ _____ (подпись) (фамилия, инициалы)	Управляющая организация: Федеральное государственное унитарное предприятие «Управление служебными и жилыми зданиями» Российской академии медицинских наук (ФГУП «УСиЖЗ» РАМН), 125315, г. Москва, ул. Часовая, дом 27/12, ОКПО 01895699, ОКАТО 45277553000, р/счет 40502810138040100107, Московский банк Сбербанка России ОАО г.Москва (ОАО Сбербанк России г.Москва), БИК 044525225, кор.счет 30101810400000000225, ИНН/КПП 7712019533/774301001, ОГРН 1037739544446, Тел./факс: (499) 151-19-31 Директор _____ С.А. Суминов МП
---	---

Приложение № 1
к Договору управления Многоквартирным домом
от «_____» _____ 2013 г.

СОСТАВ
общего имущества Многоквартирного дома по адресу:
улица Часовая, дом 25, корпус 2

1. Серия, тип постройки: типовой
2. Год постройки: 1973
3. Степень износа по данным БТИ: 36%
4. Начисленный износ по б/у: 38%
5. Количество этажей: 14
6. Наличие подвала: 319,8 кв. м
7. Наличие цокольного этажа: --
8. Наличие чердака: имеется
9. Количество квартир: 98
10. Строительный объем: 18 480 куб. м.
11. Общая площадь помещений дома: 4 254,1 кв. м., в том числе: площадь жилых помещений: 4 254,1 кв.м
12. Количество лестниц: 1 шт.
13. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 242,9 кв.м
14. Уборочная площадь общих коридоров: 271,4 кв. м
15. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы, мусорокамеры): подвал 319,8 кв.м., прочие 3,7 кв.м.

Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Сборные ж/б фундаментные блоки	удовлетворительное
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	крупноблочные	удовлетворительное
3.	Перегородки	гипсобетонные	удовлетворительное
4.	Перекрытия		
	чердачные	сб. ж/бетонные	удовлетворительное
	междуэтажные	-----	----
	подвальные	-----	----
5.	Крыша	Рубероид по ж/б основанию	удовлетворительное
6.	Полы	метлахская плитка, линолеум	удовлетворительное
7.	Проемы		

	оконные	переплеты сосновые, спаренные, окрашены масляной краской	удовлетворительное
	дверные	заводского изготовления, окрашены масляной краской	удовлетворительное
8.	Отделка		
	внутренняя	стены, перегородки оклеены обоями	удовлетворительное
	наружная	известковая окр., окна и двери окр. масляной краской	удовлетворительное
9.	Механическое, электрическое, санитарно санитарно-техническое и иное оборудование:		
	электроплиты	отсутствуют	
	телефонные сети и оборудование	АТС	удовлетворительное
	сети проводного радиовещания	гор. трансляция	удовлетворительное
	пожарная сигнализация	отсутствует	
	мусоропровод	асбестоцементный ствол	удовлетворительное
	лифт	2 шт., пассажирские	удовлетворительное
	вентиляция	естественная	удовлетворительное
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
	электроснабжение	электрические сети, 220 V	удовлетворительное
	хвс	от гор. центр. сети, трубопроводы D= 76 мм, D=32 мм, D=50 мм	удовлетворительное
	гвс	централизованное, трубопроводы D= 76 мм, D=32 мм, D=50 мм	удовлетворительное
	водоотведение	сброс в гор. сеть, трубопроводы D= 100мм, D=50 мм	удовлетворительное
	газоснабжение	плиты газовые, трубопроводы D= 50 мм, D=25 мм	удовлетворительное
11.	Крыльца	железобетонные	удовлетворительное

Собственник: _____	Управляющая организация: ФГУП «УСиЖЗ» РАМН Директор _____ С.А. Суминов МП
Подпись _____	ФИО _____

ПЕРЕЧЕНЬ
технической документации и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов

№ п/п	Наименование документа	Кол-во листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		Имеется
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		---
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		---
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	Акт проверки вент. каналов
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	---
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	Для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета	Для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования	---
		4.6. электрического оборудования	Акт проверки сопротивления изоляции
		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*			
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП*			--
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома			--
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома			
10.	Акты освидетельствования скрытых работ			---
11.	Протокол измерения шума и вибрации			---
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации			---
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	1		Акт разграничения зоны обслуживания ЦТП и Поставщика
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета			---
15.	Паспорта на приборы учета, механическое,			---

**СТОИМОСТЬ на 2013 год
работ и услуг по управлению Многоквартирным домом,
содержанию общего имущества в Многоквартирном доме**

	электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		---
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		---
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: <u>договора</u> списки прочее		ОАО «Мосэнерго», ОАО «Мосэнергосбыт», ОАО «Мостелеком», ООО «ТБН энергосервис», ООО «Димлен», ООО Инженерный центр «НЕТЭЭЛ», ООО «Сион», ООО «СКБ», ГУП г.Москвы «Экотехпром», ФГУП МГРС, ЗАО «ДТН», ООО Домофон-Сервис-Север», ООО «Мосгаз», ООО «Газпроммежрегионгаз», ГУП г.Москвы «МОСГАЗ»

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

Собственник:	Управляющая организация:
_____	ФГУП «УСиЖЗ» РАМН
<i>Подпись</i> _____ <i>ФИО</i>	Директор _____ С.А. Суминов
	МП _____

№ № п/п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (руб.) С НДС (18%)	Ст-ть на 1 м ² общ. площад и (руб./м ² в месяц)	Отметка о включени и в состав работ
<i>1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования</i>					
1.1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	7 раз (а) в неделю	Но не реже предусмотренно о нормативами 13 по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8	15903,41	0,31
1.2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	7 раз (а) в неделю		15903,41	0,31
1.3.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	4 раз (а) в месяц		15903,41	0,31
1.4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	1 раз (а) в год		15903,41	0,31
1.5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	2 раз (а) в год		9391,78	0,18
1.6.	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз (а) в год		4633,28	0,09
1.7.	Подготовка зданий к праздникам	2 раз (а) в год		1627,91	0,03
<i>2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в Многоквартирном доме</i>					
<i>3. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора</i>					

3.1.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно	181073,45	3,55	
3.2.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости	57978,57	1,14	
<i>4. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</i>					
4.1.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз (а) в год	47334,55	0,93	
4.2.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмопок	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период	59105,58	1,16	
4.3.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости	47334,55	0,93	
4.4.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период	59105,58	1,16	
4.5.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период	36440,10	0,71	
<i>5. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</i>					
5.1.	Проведение технических	Прочистка канализационного лежача-	88658,37	1,74	

	осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электро-технических устройств (ЖНМ-96-01/1)	1 случай в год. Проверка исправности канализационных вытяжек- 1 проверка в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах- 1-4 проверок в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов- 1 раз в год			
5.2.	Регулировка и накладка систем отопления	По мере надобности	48300	0,95	
5.3.	Проверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов, требующих проверки шт.			
5.4.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно	178079,56	3,49	
5.5.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно	18157,43	0,35	
5.6.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно	84702,19	1,66	
5.7.	Проведение электротехнических замеров: сопротивления; изоляции; фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов	12146,70	0,24	
<i>6. Устранение аварии и выполнение заявок населения</i>					
6.1.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения - немедленно; На системах канализации- немедленно; На системах энергоснабжения- немедленно после получения заявки диспетчером	16779,97	0,33	
6.2.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли- 1-5 сутки(ок), нарушение водоотвода- 1-5 сутки(ок),	177441,97	3,47	

		замена разбитого стекла-1-3 сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования-1-7 суток, неисправность электрической проводки оборудования – 3 часа, неисправность лифта-2-4 часа с момента получения заявки.			
<i>7. Прочие услуги</i>					
7.1.	Дезрагизация	1-2 раза в год	1252,24	0,02	
7.2.	Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности	Мероприятия, направленные на повышение уровня оснащенности общедомовыми приборами учета (в том числе многотарифными приборами учета электроэнергии) и поквартирными приборами учета используемых энергетических ресурсов и воды, автоматизация расчетов за потребляемые энергетические ресурсы, внедрение систем дистанционного снятия показаний приборов учета используемых энергетических ресурсов; утепление многоквартирных домов, квартир и мест общего пользования в многоквартирных домах, а также внедрение систем регулирования потребления энергетических ресурсов; мероприятия по повышению энергетической эффективности систем освещения, включая мероприятия по установке датчиков движения и замене ламп накаливания на энергоэффективные	58479,46	1,15	

		осветительные устройства в многоквартирных домах; мероприятия, направленные на повышение энергетической эффективности крупных электробытовых приборов (стимулирование замены холодильников, морозильников и стиральных машин со сроком службы выше 15 лет на энергоэффективные модели); повышение энергетической эффективности использования лифтового хозяйства; Восстановление/внедрение циркуляционных систем горячего водоснабжения, проведение гидравлической регулировки, автоматической/ручной балансировки распределительных систем отопления и стояков; составление энергетического паспорта (после утверждения в установленном порядке уполномоченным федеральным органом исполнительной власти требований к энергетическому паспорту)			
7.3.	Дезинсекция по требованию	_____ раза в неделю	600	0,01	
Итого с НДС			1252236,88	24,53	

Собственник: _____	Управляющая организация: ФГУП «УСиЖЗ» РАМН Директор _____ С.А. Суминов МП
<i>Подпись</i>	<i>ФИО</i>

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по управлению Многоквартирным домом,
содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

Таблица 1. Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме:

№ п/п	Наименование объекта проведения работ	Виды работ
1	Кровли	Очистка от мусора, листьев, снега и наледи.
2	Стены, фасады	Промывка фасадов и цоколей.
3	Внутренняя система газоснабжения	Проверка на плотность фланцевых, резьбовых соединений и сварных стыков на газопроводе и проверка герметичности внутридомового газопровода.
4	Центральное отопление	Промывка, опрессовка, регулировка и наладка систем центрального отопления.
5	Внутренняя система электроснабжения	Смена перегоревших лампочек на лестничных клетках, в технических подпольях, на чердаках.
6	Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери в подъездах	Мытье оконных переплетов и дверных полотен, окон, оконных и дверных решеток, установка и снятие доводчиков на входных дверях. Ремонт и укрепление входных дверей.
7	Подъезды	Подметание и мытье лестничных маршей, площадок и холлов, пола кабины лифта. Влажная протирка стен, дверей, почтовых ящиков, подоконников, приборов отопления, приборов освещения, перил, металлических элементов лестниц, шкафов для электросчетчиков. Влажная протирка стен, дверей, потолка кабины лифта.
8	Чердаки и подвалы	Приведение в порядок - очистка от мусора, дезинфекция и дератизация.
9	Мусоропроводы	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода; мойка мусоропровода, оснащенного устройством для промывки, очистки и дезинфекции внутренней поверхности ствола мусоропровода; уборка мусороприемных камер и загрузочных клапанов; очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода; устранение засора.
10	Специальные общедомовые технические устройства: лифты, с механическим оборудованием в машинном помещении, переговорные устройства (лифт-ОДС), система ДУ и ППА, общедомовые приборы учета	Техническое обслуживание по регламентам, установленным заводами-изготовителями, либо уполномоченными организациями исполнительной власти.

Таблица 2. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества:

№ п/п	Наименование объекта проведения работ	Виды работ
1	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2	Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт, окраска, промывка фасадов и цоколей, замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей.
3	Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей и ремонт стальных, асбестоцементных и других кровельных покрытий, замена элементов внутреннего и наружного водостока, парапетных решеток, ремонт освещения, вентиляции, восстановление гидроизоляции, переходов через трубопроводы и нормативного температурно-влажностного режима. Примечание: для кровельных покрытий - смена не более 50 %
4	Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, установка и текущий ремонт доводчиков.
5	Лестницы, пандусы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
6	Полы (на лестницах, чердаках, в холлах и подвалах)	Замена, восстановление отдельных участков.
7	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Восстановление отделки стен, потолков, ремонт лестничных клеток, технических помещений и вспомогательных помещений.
8	Центральное отопление: Трубопроводы отопления (прямой, обратный) от стены здания до теплового узла с общедомовым узлом учета (в подвале); тепловой узел с контрольно-измерительными приборами; разводка трубопроводов по подвалу или чердаку (в зависимости от схемы системы отопления) с запорно-регулирующей арматурой и спускниками; стояки с запорно-регулирующей арматурой; подводки к нагревательным приборам; нагревательные приборы (батареи)	Замена и восстановление (не более 15%) центрального отопления с выполнением наладочных и регулировочных работ, ликвидацией непрогревов и неисправностей в квартирах.

9	Горячее водоснабжение: Трубопроводы горячего водоснабжения (прямой и циркуляционный); разводка трубопроводов по подвалу или чердаку (в зависимости от схемы системы ГВС) с запорно-регулирующей арматурой; общедомовой узел учета; стояки с запорно-регулирующей арматурой; полотенцесушители; квартирная разводка до водоразборной арматуры, включая вентили	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы горячего водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков.
10	Холодное водоснабжение: Водопроводный ввод от стены здания до общедомового узла учета; общедомовой узел учета; трубопроводы по подвалу с запорно-регулирующей арматурой; стояки с запорно-регулирующей арматурой; квартирная разводка до водоразборной арматуры, включая вентиль	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы холодного водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков.
11	Пожарный водопровод: Ввод пожарного водопровода от стены здания; стояки пожарного водопровода	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов пожаротушения (трубопроводов, включая ввод и стояки пожарного водопровода).
12	Канализация: Канализационный выпуск из дома до первого колодца; трубопроводы по подвалу с прочистками и трапами; канализационные стояки с ревизками и вентиляционной вытяжкой	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров за исключением внутриквартирного сантехоборудования.
13	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства дома	Восстановление работоспособности внутридомового электрооборудования: освещение л/клеток, подвалов, чердаков, холлов, номерных знаков и уличных указателей); вводно-распределительное устройство в электрощитовой; кабельные линии по подвалу; поэтажная разводка и поэтажный щит; поэтажные щитовые с электросчетчиками до ввода в квартиру Электрооборудование: - измерение сопротивления изоляции мегомметром аппарата- электроплиты; - измерение сопротивления изоляции мегомметром групповой линии питания электроплиты; - проверка наличия цепи зануления между заземлителем и элементами электроплиты.
14	Внутренняя система газоснабжения: газопровод от внешней стороны наружной стены здания до запорного устройства на стояке	Замена и восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования (газопровода), находящегося в составе общего имущества дома.
15	Вентиляция (включая собственно вентиляторы и их электроприводы, воздухоотводы)	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов.

16	Мусоропроводы	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, мусороприемных клапанов и шиберных устройств.
17	Почтовые ящики	Ремонт почтовых стальных ящиков, окрашенных эмалью, восстановление крепления.
18	Специальные общедомовые технические устройства: лифты с механическим оборудованием в машинном помещении, переговорные устройства (лифт-ОДС), система ДУ и ППА, обще домовые приборы учета, датчики контроля и линии связи открытия дверей, чердаков и подвалов с пульта ОДС; линии связи и оборудование, входящее в систему автоматической системы контроля учета энергоресурсов	Замена и восстановление, обеспечение работоспособности элементов и частей элементов специальных устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями, либо уполномоченными органами исполнительной власти.

Примечание: периодичность выполнения работ Таблицы 1, Таблицы 2 определяется в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» (Постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003г. № 170).

Собственник: _____ <i>Подпись</i> _____ <i>ФИО</i>	Управляющая организация: ФГУП «УСиЖЗ» РАМН Директор _____ С.А. Суминов МП
--	---

