ДОГОВОР № 16-15/9
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

«27» апреля 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилфондпроект» (ООО «Жилфондпроект»), именнуемое в дальнейшем **«Застройщик», в лице генерального директора Апановича Юрия Михайловича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ФЕНИКС» (ООО «УК «ФЕНИКС»)**, именнуемое в дальнейшем **«Управляющая организация», в лице генерального директора Романской Любови Михайловны**, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения Застройщика по отбору управляющей организации для управления домом находящегося по адресу: **город Москва, ул. Таёжная, д. 8, кор. 1.**

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

1.3. «Законными пользователями помещений» в настоящем Договоре указаны лица, которым помещения в Многоквартирном доме переданы Застройщиком в пользование по актам приема-передачи, далее Законные пользователи.

1.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) серия, тип постройки – индивидуальный проект;

б) год постройки – 2014;

в) этажность - 3 надземных этажа, техническое подполье,(подвал)

г) количество квартир - 8;

д) общая площадь Многоквартирного дома – 2069,7 кв.м;

е) общая площадь жилых помещений – 1596,3 кв.м, в том числе без учета балконов и лоджий – 1596,3 кв. м;

ж) общая площадь нежилых помещений – 473,4 кв. м;

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Законным пользователям помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация по заданию Застройщика/законного пользователя обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: **город Москва, ул. Таежная, д. 8, кор. 1** предоставлять коммунальные и иные услуги в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.4., осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Вопросы, касающиеся капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются отдельным договором.

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

2.3. Функции по управлению многоквартирным домом считаются переданными Управляющей организации с момента получения ей от Застройщика необходимой документации (бухгалтерской, технической и иной) по акту. Передача производится в течении 3-х дней после подписания настоящего договора. Акт составляется в произвольной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон Договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

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

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

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Законным пользователям помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (приложение № 5 к настоящему Договору), и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу

в том числе (ненужное зачеркнуть):

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

е) отопление.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные Застройщиком помещений в Многоквартирном доме.

3.1.5. Информировать Застройщика/законных пользователей о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров в порядке оплаты услуг.

3.1.6. Заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых отходов, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Застройщику/законным пользователям помещений, в объёмах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.7. Принимать от Застройщика/законных пользователей плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Застройщиком.

3.1.8. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, ГУ ИС АО, и т.п.) для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Законных пользователей – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Застройщика/Законных пользователей о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Застройщика/Законных пользователей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим 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 кратчайшие сроки с момента поступления заявки по телефону.

3.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Застройщика 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 Застройщика знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. Организовать и вести прием Законных пользователей помещений по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать их претензии, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

Уведомить Застройщика/Законных пользователей о месте и графике их приема по указанным вопросам.

3.1.13. Направлять Застройщику, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.14. Не распространять конфиденциальную информацию о жителях дома в Многоквартирном доме (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения.

3.1.15. Предоставлять Застройщику или уполномоченным им лицам по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.16. Информировать Застройщика/Законных пользователей помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

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

3.1.18. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.19. За свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Застройщиком/Законными пользователями помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение и составлен соответствующий акт в присутствии представителей Сторон.

3.1.21. Выдавать Застройщику/Законным пользователям платежные документы не позднее 5 числа каждого месяца следующего за оплачиваемым. По требованию Застройщика/Законного пользователя выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию Застройщика/Законнного пользователя помещениями выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Застройщика/Законных пользователей согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию Застройщика/Законного пользователя производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.26. Предоставлять Застройщику/Законным пользователям, по их требованию, отчет о выполнении Договора за истекший календарный год.

3.1.27. На основании заявки Застройщика/Законных пользователей направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Застройщика/Законного пользователя.

3.1.28. Представлять интересы Застройщика/Законного пользователя и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

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

3.1.30. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Застройщика/Законных пользователей, в случае принятия такого решения Застройщиком/Законными пользователями.

3.1.31. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений Застройщика/Законных пользователей, заключив с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Застройщику/Законным пользователям 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.

3.1.32. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (п. 3.1.30 и 3.1.31). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.33. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы по окончании срока действия настоящего договора или его расторжения 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, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.34. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Застройщиком/Законными пользователями помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Застройщику/Законным пользователям начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору.

3.1.35. Обеспечить соблюдение прав и законных интересов Застройщика/Законных пользователей помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом .

3.1.36. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Застройщиком/Законными пользователями помещений общим имуществом в Многоквартирном доме или препятствующих этому.

3.1.37. Уведомлять Застройщика о законных пользователях помещений в Многоквартирном доме, которые длительное время (свыше 6 месяцев) не вносят плату за содержание и ремонт, а так же коммунальные услуги.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Требовать от Застройщика/Законных пользователей внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами, а также требовать представления 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 Застройщиком/Законными пользователями, 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 сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом Многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Застройщика/Законных пользователей, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Не допускать незаконного, с нарушением, размещения на фасаде многоквартирного дома кондиционеров, иного оборудования Законными пользователями помещений. При обнаружении подобных нарушений – принимать

соответствующие меры по устранению нарушений.

3.3. Застройщик/Законные пользователи обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за принадлежащие помещение(я) и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению Застройщика/Законных пользователей.

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

3.3.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.4. Требовать отчет от Управляющей организации о проделанной работе в порядке, предусмотренном настоящим договором.

3.3.5. Организовывать общие собрания Законных пользователей помещений по вопросам использования общего имущества (п. 3.1.30.).

3.3.6. Обеспечить выполнение Застройщиком/Законными пользователями помещений требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу договоров:

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

Предоставлять Управляющей организации информацию по каждому новому собственнику, законному пользователю помещения в течении 3-х дней с момента возникновения права собственности, либо иного законного права.

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

3.3.6.3. 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 помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

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

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час.(при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.),

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, имея на то законные основания.

3.3.6.4. При проведении Застройщиком/Законными пользователями работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения организовать самостоятельно или оплатить сверх платы вывоз крупногабаритных и строительных отходов, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

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

- по форме указанной в Приложении № 6 к настоящему Договору, о заключенных договорах купли-продажи, найма (аренды) с указанием Ф.И.О. собственника, ответственного нанимателя, арендатора (наименования и реквизитов организации, 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 взамодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий;

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

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

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

3.3.6.8. Соблюдать Правила проживания и пользования помещениями в жилом многоквартирном доме указанные в Приложении № 7 к настоящему Договору.

3.4. Застройщик имеет право:

3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени Законных пользователей помещений в Многоквартирном доме в отношениях с Управляющей организацией и(или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

3.4.2. Заключать гражданско-правовые договоры с организациями на выполнение работ и оказание услуг, не указанных в приложениях к настоящему Договору.

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

Требовать перерасчета размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

3.4.3. Требовать перерасчета 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 постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. N 491.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

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

4.1. Застройщик/Законные пользователи производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- Коммунальные услуги (тепло, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, вывоз мусора);
- Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- Управление многоквартирным домом;
- Дополнительные услуги (согласно условиям настоящего Договора).

Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома производится Застройщиком соразмерно доле помещения занимающего им за вычетом площадей, преданных законным пользователям по актам приема-передачи и предоставленных сведений Управляющей компании согласно п.п. 3.3.6.1. настоящего договора.

Законные пользователи производят оплату по настоящему Договору самостоятельно соразмерно доле занимаемого ими помещения.

4.2. Ежемесячная плата Застройщика/Законного пользователя помещений в Многоквартирном доме за содержание и ремонт общего имущества в доме и за управление Многоквартирным домом определяется на основании тарифа, указанного в Приложении № 9.

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

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

4.5. Срок внесения платежей:

- До 10 числа каждого месяца следующего за прошедшим.

4.6. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Застройщика/Зауконного пользователя по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.7. Сумма начисленных в соответствии с ЖК РФ пеней указывается в отдельном платежном документе.

4.8. Застройщик/Законные пользователи вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на расчетный (лицевой, транзитный) счет Управляющей организации указанный в платежном документе.

4.9. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

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

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами,

превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части 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.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть перерассчитана по итогам года.

4.12. Застройщик/Законный пользователь 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 с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

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

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

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

4.16. Застройщик/Законные пользователи вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Законного пользователя осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

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

5. Ответственность Сторон

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

5.2. В случае 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, Управляющая организация обязана произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора, Застройщик/Законный пользователь обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Застройщика/Законного пользователя лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе произвести доначисление оплаты, а в необходимых случаях обратиться в суд с иском о взыскании с Застройщика/Законого пользователя реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Застройщика/Законного пользователя в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

6. Осуществление контроля над выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Застройщиком/Законным пользователем или доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

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

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения

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

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

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Законных пользователей для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

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

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 (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Застройщика/Законного пользователя.

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Застройщиком/Законным пользователем своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Застройщика/Законного пользователя, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или 3-х часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

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

6.5. Акт составляется в присутствии Застройщика/Законного пользователя (члена семьи Законного пользователя, представителя Застройщика), права которого нарушены. При отсутствии Застройщика/Законного пользователя (члена семьи Законного пользователя, представителя Застройщика) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается Застройщику/Законному пользователю (члену семьи Законного пользователя, представителю Застройщика) под роспись.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, Застройщик/Законные пользователи должны быть предупреждены не позже, чем за один месяц до прекращения настоящего Договора в случае если:

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

Застройщик/Законные пользователи помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

Застройщик/Законные пользователи помещений регулярно (более 3-х месяцев) не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

б) По инициативе Застройщика в случае:

принятия общим собранием собственников помещений решения соответственно о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору;

выбора иной управляющей организации в качестве победителя по отогам открытого конкурса, проводимого органами местного самоуправления в порядке, предусмотренном ст. 161 ЖК РФ. О расторжении настоящего Договора Застройщик уведомляет Управляющую организацию в течении 10 (десяти) рабочих дней с даты выбра победителя по итогам данного конкурса с указанием даты расторжения настоящего Договора.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

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

7.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпунктах а) и б) пункта 7.1.1. настоящего Договора.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Сторонами.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для Застройщика/Законных пользователей в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Застройщиком/Законными пользователями средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Застройщика о сумме переплаты. Получить от Застройщика распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским 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. Срок рассмотрения взаимных заявлений и претензий Сторонами – 30 (тридцать) календарных дней с момента получения.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. К обязательствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на один год и вступает в действие с «27» апреля 2015г.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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

10.3. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие Приложения:

10.3.1. Приложение № 1 – Состав общего имущества Многоквартирного дома.

10.3.2. Приложение № 2 – Перечень технической документации на Многоквартирный дом.

10.3.3. Приложение № 3 – Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.

10.3.4. Приложение № 4 – Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

10.3.5. Приложение № 5 – Порядок изменения размеры платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

10.3.6. Приложение № 6 – Сведения о Законных пользователях помещений в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам и их доли в праве на общее имущество в Многоквартирном доме.

10.3.7. Приложение № 7 – Правила проживания и пользования помещениями в жилом Многоквартирном доме.

10.3.8. Приложение № 8 – Перечень квартир и нежилых помещений Многоквартирного дома.

10.3.9. Приложение № 9 – Смета планово-нормативного расхода на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД

Реквизиты Сторон

Застройщик:

ООО «Жилфондпроект»
Юридический адрес: 129515, г. Москва,
ул. Академика Королева, д. 8А
ИНН 7717502889, КПП 771701001
р/с 40702810338050109471
Московский банк Сбербанка России ОАО
к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

тел. 8 (495) 781-25-51

Генеральный директор

_____/Ю.М. Апанович/
М.П.

Управляющая организация:

ООО «УК «ФЕНИКС»
Юридический адрес:127576, г. Москва, ул. Абрамцевская, д.4, к.1, кв.61
Фактический адрес: 127576, г. Москва, ул. Илимская, д.3, к.1
ИНН 7715854959, КПП 771501001
р/с 40702810838050014338 в Московском банке Сбербанка России ОАО
БИК 044525225, к/с 30101810400000000225
тел. 8 (499) 209-02-00
e-mail: ukfeniks@bk.ru

Генеральный директор

_____/Л.М. Романская/
М.П

Приложение 1
к Договору управления многоквартирным домом
№ 16-15/9 от «27» апреля 2015г.

Состав общего имущества Многоквартирного дома
по адресу: г. Москва, ул. Таежная, д. 8, кор. 1

№ п/п	Наименование элемента общего имущества	Параметры, материал, количество
1	Фундамент	в соответствии с проектом
2	Стены фасада	монолитные ж/б с кирпичной облицовкой
3	Подполье техническое	в соответствии с паспортом БТИ
4	Система теплоснабжения	трубопроводы, регулирующая и запорная арматура
5	Система холодного водоснабжения	трубопроводы, регулирующая и запорная арматура, санитарно-техническое оборудование, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения
6	Система горячего водоснабжения	трубопроводы, регулирующая и запорная арматура, санитарно-техническое оборудование, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения
7	Канализация	трубопроводы, регулирующая и запорная арматура, санитарно-техническое оборудование, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения
8	Система электроснабжения	вводный шкаф, вводно-распределительные устройства, общедомовые приборы учета, сети (кабели), электрооборудование, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения
9	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	в соответствии с паспортом БТИ
10	Система видеонаблюдения	в соответствии с паспортом БТИ
11	Устройства ограничения входа/въезда	автоматические ворота, шлагбаумы, ограждение придомовой территории
12	Контрольно-пропускной пункт (КПП)	В соответствии с паспортом БТИ
13	Внутриплощадочные сети	
14	Придомовая территория	дороги и проезды, тротуары, отмостки, газоны, клумбы
15	Элементы благоустройства	скамейки, урны, детская площадка

Застройщик:

_____ /Ю.М. Апанович/
М.П.

Управляющая организация:

_____ /Л.М. Романская/
М.П.

Приложение 2
к Договору управления многоквартирным домом
№ 16-15/9 от «27» апреля 2015г.

Перечень
технической документации на Многоквартирный дом
по адресу: г. Москва, ул. Таежная, д. 8, кор. 1
и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

№№ п/п	Наименование документа		Количество 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)		---	По мере получения из БТИ
2.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	---	По мере получения
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	---	По мере получения
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	По мере получения	для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета	По мере получения	для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования	---	По мере получения
		4.6. электрического оборудования	---	По мере получения
		4.7. санитарно-технического оборудования	---	По мере получения
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	---	По мере получения
		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)	---	По мере получения
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
3.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство многоквартирного дома		---	По мере получения
4.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию		---	По мере получения
5.	Акты освидетельствования скрытых работ		---	По мере получения
6.	Протокол измерения шума и вибрации		---	По мере получения
7.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		---	По мере получения
8.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		---	По мере получения
9.	Акты приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		---	По мере получения
10.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		---	По мере получения
11.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		---	По мере получения
12.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: Договора, списки, прочее		---	По мере получения

Застройщик:

/Ю.М. Апанович/

М.П.

Управляющая организация:

/Л.М. Романская/

М.П

Приложение 3
к Договору управления многоквартирным домом
№ 16-15/9 от «27» апреля 2015г.

Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме
по адресу: г. Москва, ул. Таежная, д. 8, кор. 1

№п/п	Наименование работ	Периодичность
1. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
7.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно
8.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере накопления
	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	2 раза в год
9.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости
10.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления.	1 раз в год
11.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка, консервация поливочных систем,	При подготовке к отопительному сезону
12.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	При подготовке к отопительному сезону
3. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
13.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	По мере необходимости
14.	Регулировка и наладка систем отопления	При подготовке к отопит. сезону
16.	Проведение электротехнических замеров: -сопротивления; -изоляция; -фазы - ноль;	1раз в год

	4. Устранение аварии и выполнение заявок населения	
21.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, на системах в канализации; на системах канализации на системах энергоснабжения в течении 30 минут после получения заявки.
22.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли - 1 суток, Нарушение водоотвода немедленно 1 сутки(ок) Неисправность электрической проводки оборудования – 2 часов.
	5. Прочие услуги	
24.	Дезинсекция	По заявкам

Содержание придомовой территории

1.	Механизированная (всей прилегающей территории, определенной в договоре и/или в приложении) и ручная (для пешеходной зоны возле дома) уборка территории в зимний период	Ежедневно	
2.	Уборка территории в летний период	Ежедневно	
3.	Покос травы	По мере необходимости	
4.	Полив тротуаров	По мере необходимости	
5.	Очистка урн от мусора	Ежедневно	
6.	Промывка урн	1 раз в месяц	
7.	Протирка адресного указателя	1 раз в месяц	
8.	Мойка тротуаров и территорий (с применением систем высокого давления и моющими средствами)	3 раза в год	
9.	Уборка территории возле мусорного контейнера (при его наличии и автономности)	Ежедневно	
10.	Межсезонная уборка газонов с сильной засоренностью	2 раза в год (весна и осень)	
11.	Уборка газонов от мусора	Ежедневно	
12.	Подрезка деревьев и кустов, окапывание растений	Весенне-осенний период	
13.	**ИТОГО**		

Застройщик:

/Ю.М. Апанович/

М.П.

Управляющая организация:

/Л.М. Романская/

М.П

Приложение 4
к Договору управления многоквартирным домом
№ 16-15/9 от «27» апреля 2015г.

Перечень
работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, ул. Таёжная, д. 8, кор. 1
(площадь жилых помещений – кв.м.)*.

№ п/п	*Наименование работ в соответствии с перечнем работ, указанным в договоре управления МКД, заключенным с собственниками помещений*	*Выполнение работ по договору управления*		
		периодичность работ (в год/месяц)	*стоимость всего в год*	*Стоимость за 1 кв.м.*
1	*2*	*3*	*4*	*5*
1.	***Работы и услуги по содержанию общего имущества в МКД***			
1.1.	Вывоз и захоронение мусора (ТБО и КГМ)	согласно графику		
1.2.	Работы по дежурному освещению (расход электроэнергии на дежурное освещение мест общего пользования)	ежедневно		
1.3.	Работы по дезинсекции	по заявкам		
2.	***Работы по техническому обслуживанию инженерных коммуникаций***			
2.1.	Техническое обслуживание автоматизированного узла управления системой отопления (АУУСО)	раз в месяц		
2.2.	Выполнение электрозамеров сопротивления	раз в год		
3.	***Работы по текущему ремонту общего имущества в МКД***			
3.1.	по фундаментам	в период подготовки к сезонной эксплуатации		
3.2.	по стенам и фасадам	в период подготовки к сезонной эксплуатации		
3.3	по системам центрального отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), внутренним системам электроснабжения и электротехническим устройствам дома (щитовых)	в период подготовки к сезонной эксплуатации		
3.4	по почтовым ящикам	По заявкам		
3.5	по общедомовым приборам учета коммунальных ресурсов	ежедневно, в период подготовки		
3.6	Непредвиденные работы по устранению аварий на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения в выходные и праздничные дни, ночное время по заявкам (договор на аварийное обслуживание)	по заявкам		
4.	***Иные работы по договору управления МКД***			

4.1.	Услуги управления	ежедневно		
4.2.	Энергетическое обследование (энергоаудит) и паспортизация	раз в год		
ИТОГО:				

*Стоимость работ подлежит пересмотру с учетом уровня инфляции.

Застройщик:

_____/Ю.М. Апанович/

М.П.

Управляющая организация:

_____/Л.М. Романская/

М.П.

Приложение 5
к Договору управления многоквартирным домом
№ 16-15/9 от «27» апреля 2015г.

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 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)**	**за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1**
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	**отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается**	**при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)**
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	**отклонение давления не допускается**	**за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; 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)**
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуру горячей воды в точке разбора: а) не менее 60оС для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75оС для любых систем теплоснабжения	**допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5оС; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3оС**	**а) за каждые 30С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимый продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду**
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	**отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается**	**при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)**
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	**отклонение давления не допускается**	**за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; 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)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:1 а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, 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		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12оС, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха:2 а) в жилых помещениях не ниже + 180С (в угловых комнатах +200С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления

Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С		
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения 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)

Застройщик:

_____ / Ю.М. Апанович/

М.П.

Управляющая организация:

_____ /Л.М. Романская/

М.П.

Приложение 6
к Договору управления многоквартирным домом
№ 16-15/9 от «27» апреля 2015г.

Сведения
о Законных пользователях помещений в многоквартирном доме по правоустанавливающим документам и их доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме:
г. Москва, ул. Таежная, д. 8, кор. 1

№№ п/п	ФИО Законного пользователя	№ квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ	Этаж	Общая площадь квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ (кв.м)	Жилая площадь квартиры (кв.м)	Доля в помещении по правоустанав-ливающему документу (доля, процент, кв.м)
1	2	3	4	5	6	7

Застройщик:
_____/Ю.М. Апанович/
М.П.

Управляющая организация:
_____/Л.М. Романская/
М.П

Приложение 7
к Договору управления многоквартирным домом
№ 16-15/9 от «27» апреля 2015г.

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯМИ В ЖИЛОМ МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Общие положения

1.1. Правила проживания и использования помещений (далее Правила) разработаны в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и другими нормативными актами в сфере жилищных отношений.

1.2. Правила проживания и использования помещений обязательны к исполнению собственниками жилых помещений, членами их семей, нанимателями, собственниками нежилых помещений и их арендаторами, посетителями жилого Многоквартирного дома и иными законными пользователями.

1.3. Нарушение настоящих Правил влечет административную и гражданско-правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством.

1.4. Для целей Правил используются следующие понятия.

Общее имущество - помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения. Таким имуществом в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, раздел I Правил содержания общего имущества являются:

1.Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства;

2. Другие объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

2. Правила поведения и правила содержания помещения в Многоквартирном доме

2.1. Собственник/законный пользователь помещения в Многоквартирном доме осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены действующим законодательством.

2.2. Собственник/законный пользователь помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.3. Собственники/законные пользователи помещений в Многоквартирном доме пользуются общим имуществом в Многоквартирном доме в пределах, установленных жилищным и гражданским законодательством.

2.4. Собственник/законный пользователь помещения в Многоквартирном доме несет бремя содержания данного общего имущества в Многоквартирном доме.

2.5. ЗАПРЕЩЕНО:

2.5.1. Использование электрических плит для обогрева помещения.

2.5.2. Загромождение балконов принадлежащих собственникам помещений предметами домашнего обихода (мебелью, тарой, а/м колёса и др.).

2.5.3. Изменение цвета окон, отличающегося по цвету от установленного для данного здания.

Крупногабаритный мусор, картон от бытовой и видео-оргтехники запрещено складировать . Вышеуказанный мусор вывозится либо силами собственника, либо силами Управляющей организации за счет собственника.

2.5.4. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, кроме определенных для этого мест.

2.5.5. Наносить надписи на стенах, дверях, ступеньках лестниц и на любых поверхностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.5.6. Сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, на лестничные проемы. Запрещается сбрасывать непотушенные окурки в урны и мусорные контейнеры.

2.5.7. Выбрасывать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, предметы личной гигиены и другой мусор. Ремонтные работы по устранению любых повреждений, а также возмещение компенсации пострадавшим, в результате последствий, возникших вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производится за счет владельца помещения, по вине которого произошло такое повреждении.

2.5.8. Выливать в унитазы, раковины, ванные легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.

2.5.9. Собирать влажные отходы и выливать помои в металлические мусоросборники.

2.5.10. Сжигать все виды отходов на территории многоквартирного дома и в мусоросборниках.

2.5.11. Использовать жилое помещение для промышленного производства.

2.12. Собственники/законные пользователи помещений и члены их семей, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии с Законом г. Москвы «О соблюдении покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве» должны соблюдать тишину в ночное время с 23.00 до 7.00. Это означает, что радиоприемники, телевизоры и иные звуковоспроизводящие устройства, а также устройства звукоусиления должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей.

2.7. Собственник/законный пользователь помещения обязан предоставить Управляющей организации информацию о контактном (-ых) лицах, которые будут иметь право обеспечивать доступ в помещение в непредвиденных, в том числе, аварийных ситуациях.

2.8. При обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и т.д. собственник немедленно должен сообщить в информацию в круглосуточную диспетчерскую службу города по телефону тел_____.

3. Пользование придомовой территорией Многоквартирного дома

3.1. Проведение праздничных и иных мероприятий на придомовой территории Многоквартирного дома допускается с 7.00 до 23.00 в соответствии с Законом г. Москвы «О соблюдении покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве».

3.2. ЗАПРЕЩЕНО:

3.2.1. Проведение фейерверков и использование каких-либо иных пиротехнических средств на придомовой территории, а также на балконах, лоджиях и крышах (п. 3.2. Регламента проведения салютов и устройства фейерверков в городе Москве, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 30.09.2008 г. № 869-ПП «О мерах по организации и проведению праздничных артиллерийских салютов и устройству фейерверков государственными и негосударственными организациями в городе Москве»).

3.2.2. Самовольно пересаживать или вырубать деревья и кусты, в том числе сухостойные и больные, срезать цветы или осуществлять другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

3.2.3. Складировать на озелененных территориях и эко-парковках любые материалы, устраивать свалки мусора, ходить, сидеть и лежать на газонах, устраивать игры, разжигать костры, подвешивать на деревьях гамаки, качели, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, совершать иные действия, которые могут повредить деревьям и травяному покрытию газонов.

4. Пропускной режим

4.1. Охрана Многоквартирного дома организуется и осуществляется в соответствии с Договором управления Многоквартирным домом, Законом РФ от 11 марта 1992 года N2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности в РФ».

4.2. Управляющая организация устанавливает обязательный для собственников/законных пользователей, арендаторов, сотрудников и посетителей внутриобъектовый режим, обусловленный распорядком проживания и нахождения, требованиями пожарных и иных мер безопасности. Его соблюдение поддерживается и контролируется сотрудниками охраны посредством осуществления контрольно-пропускного режима, ведения наблюдения, в том числе с использованием технических средств и при патрулировании охраняемой территории объекта.

4.3. Внутриобъектовый и контрольно-пропускной режимы вводятся и поддерживаются в целях:

– исключение несанкционированного въезда (выезда) транспортных средств, ввоза (вывоза) имущества;

– исключение бесконтрольного нахождения на территории охраняемого объекта «не зарегистрированного» автотранспорта;

– поддержание сотрудниками и посетителями объекта внутреннего распорядка и соблюдения ими общественного порядка.

4.4. Основными задачами сотрудников охраны являются:

– обеспечение на охраняемом объекте внутриобъектового и пропускного режимов;

– защита вмененного объекта от противоправных посягательств, профилактика и недопущение противоправных действий, поддержание общественного порядка.

4.5. На охраняемой территории могут находиться собственники и члены их семей, арендаторы, и их гости, сотрудники объекта, а также лица с временными пропусками. В исключительных случаях допуск может быть произведен по устному указанию Управляющей организации или по звонку на КПП от собственников/законных пользователей и членов их семей, проживающих в Многоквартирном доме, арендаторов и их сотрудников.

4.6. На территории охраняемого объекта может находиться автотранспорт по специальным пропускам либо по заявке от собственников/законных пользователей и членов их семей, проживающих в Многоквартирном доме, арендаторов нежилых помещений и их сотрудников.

Собственники/законные пользователи, члены их семей, арендаторы, проезжают на территорию многоквартирного дома при наличии специального пропуска, выданного Управляющей организацией, с указанием ФИО владельца и номера автомашины.

Сотрудник службы охраны обязан пропускать автотранспорт на территорию охраняемого Объекта при предъявлении пропуска установленного образца.

4.7. Допуск спецтранспорта (милиция, МЧС, пожарные, скорая помощь, такси, маршрутное такси и т.д.) производится беспрепятственно.

4.8. При временном въезде на территорию, пропуск транспортных средств производится на основании предварительной заявки, поданной начальнику Объекта или непосредственно на КПП или по телефону, при этом сведения об автотранспортных средствах, которые заезжают на территорию должны фиксироваться в рабочем журнале – с отметкой время въезда – время выезда.

В случае соответствия данных со списком сотрудник службы охраны заносит в журнал учета заявок номер автотранспорта, время заезда. Затем предупреждает водителя о нахождении автотранспортного средства на территории не более 30 минут, и разрешает въезд.

По истечении 30 минут, сотрудник охраны передает информацию на пост охраны по адресу заявителя. Пост, получивший информацию об истечении срока, обеспечивает нахождение места стоянки автотранспортного средства и предупреждает водителя об окончании разрешенного времени нахождения на территории.

В случае отсутствия водителя в автотранспортном средстве, сотрудник охраны передает информацию в Управляющую организацию, сотрудник которой и информирует заявителя (собственника/законного пользователя и/или членов его семьи, арендатора) об истечении разрешенного времени нахождения на территории автотранспорта по заказанному ими пропуску.

4.8. В случае попытки несанкционированного заезда автотранспорта, на территорию, сотрудник охраны сообщает о необходимости оформления заявки, установленным образом, и предлагает водителю переставить автотранспортное средство с проезжей части.

При введении в действие электронной системы контроля доступа собственники/законные пользователи и члены их семей, арендаторы помещений будут въезжать (выезжать) на территорию по магнитным пропускам. Для остальных лиц пропуск на территорию будет оформляться строго по заявкам поданным на пост КПП или начальнику Объекта.

5. Правила пропускного режима

5.1. Вход собственников/законных пользователей квартир в подъезды осуществляется с помощью магнитного ключа.

5.2. Вход гостей или посторонних лиц (врачи, служба доставки и т.п.) только по предварительному звонку собственника квартиры вахтеру-контролеру.

5.3. Охранник производит регистрацию всех входящих в подъезд в «Журнале учета посетителей».

5.4. Вход рабочих, ремонтирующих квартиры, осуществляется по пропускам, выданным Управляющей компанией, по заявке собственника/законного пользователя квартиры или доверенного лица, ответственного за производства ремонта в квартире.

5.5. Вход рабочих осуществляется в подъезды с 9-00, пропуска остаются у дежурного по подъезду и регистрируются в «Журнале учета посетителей». Выход осуществляется в 21-00, пропуска забираются у дежурного по подъезду.

5.6. В 21 -00 дежурный по подъезду обходит дом и контролирует выход рабочих с территории дома.

5.7. Работы, связанные с шумом, производятся только с 09-00 до 13-00 и с 15-00 до 19-00. В воскресение и праздничные дни работы по ремонту в квартирах не производятся. С момента начала проживания первого жильца вводится перерыв в производстве шумных работ с 13-00 до 16-00.

6. Правила движения и парковки

6.1. Запрещена парковка автотранспорта у входа в подъезд жилого дома и стоянка более 5 минут.

6.2. Запрещена парковка на газонах, тротуарах. При нанесении материального ущерба (официально зарегистрированного) имуществу прилегающей территории многоквартирного дома пропуска на въезд автомашин нарушителям будут блокироваться.

6.3. Запрещена стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории жилого комплекса.

6.4. Запрещается парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования, ремонт и обслуживание транспортных средств на территории не допускается за исключением: работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

6.5. Запрещена парковка в зоне действия дорожных знаков, ограничивающих или запрещающих парковку, а также в зоне действия шлагбаумов, регулирующих движение автотранспорта.

6.6. Машиноместо предназначено для парковки только одного автотранспортного средства или мотоцикла.

В случае если владелец одного автотранспортного средства неоднократно использует при парковке территорию двух машиномест, то в случае поступления жалобы от собственников/законных пользователей многоквартирного дома, Управляющая организация вправе ограничить такому владельцу автотранспортного средства въезд на территорию.

6.7. Движение автотранспортного средства по придомовой территории осуществляется со скоростью не более 20 км/час, в строгом соответствии с дорожными знаками и дорожной разметкой п. 10.2. Правил дорожного движения.

6.8. ЗАПРЕЩЕНО:

6.8.1. Стоянка автотранспорта с работающим двигателем более 5 минут.

6.8.2. Мойка автотранспорта, кроме как в специально установленном месте (автомойка).

6.8.3. Слив бензина, масел, регулировка сигналов, тормозов и любой ремонт автотранспортных средств на дворовой территории.

6.8.4. Хранение на территории битого автотранспорта.

6.8.5. Парковка на проезжей части.

7. Содержание животных

7.1. Разрешается содержание животных в принадлежащих собственнику/законному пользователю жилых помещениях при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил.

7.2. Собаки, принадлежащие гражданам, подлежат обязательной регистрации, ежегодной перерегистрации и вакцинации против бешенства, начиная с 3-месячного возраста, независимо от породы, в государственных ветеринарных учреждениях по месту жительства граждан – владельцев животных. Вновь приобретенные животные должны быть зарегистрированы в 2-недельный срок (пункт 1.5. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.3. Собаки с повышенной агрессивностью (питбуль, бультерьер и т.д.) подлежат обязательной регистрации в органах ГУВД по месту жительства и должны находиться в местах общего пользования на коротком поводке и в наморднике (п. 2 Постановления Правительства Москвы от 28.02.1995 года № 69 «О мерах по упорядочению разведения и содержания собак в городе Москве»).

7.4. Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние многоквартирного дома и прилегающей территории. Запрещается загрязнение собаками подъездов, лестничных клеток, лифтов, а также детских площадок, дорожек, тротуаров. Если собака оставила экскременты в этих местах, они должны быть убраны владельцем (п. 2.2. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.5. При выгуле собак и в жилых помещениях владельцы должны обеспечивать тишину - предотвращать лай собак с 23 часов до 7 часов (п. 2.5. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.6. Выводить собаку на прогулку нужно на поводке с прикрепленным к ошейнику жетоном, на котором указаны кличка собаки, адрес владельца, телефон. Спускать собаку с поводка можно только в малолюдных местах. Злобным собакам при этом следует надевать намордник (п. 2.7. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»)

7.7. Запрещается выгуливать собак и появляться с ними в общественных местах лицам в нетрезвом состоянии и детям младше 14 лет (п. 2.6. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.8. Выгул собак производится только в пределах специально организованных площадок. Категорически запрещен выгул собак на территории, прилегающей к детским площадкам. На территории жилого комплекса запрещается нахождение домашних животных без поводка, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории жилого комплекса, обязаны иметь целлофан и савок и должны немедленно убирать за ними экскременты.

7.9. Собаки и кошки, находящиеся в общественных местах, в том числе на придомовой территории, без сопровождающих лиц, кроме оставленных владельцами на привязи у магазинов, аптек, предприятий бытового обслуживания и пр., подлежат отлову по заявкам заинтересованных организаций, в том числе по заявкам Управляющей организации (п. 1.13. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.10. О приобретении, потере или гибели животного (собака, кошка, иное крупные животное) владелец сообща 4 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

8. Правила проведения ремонтно-строительных работ в помещениях Многоквартирного дома.

8.1. Перечень документов, предоставляемых в Управляющую компанию до начала работ в помещении.

<u>От Собственника (правообладателя) помещения:</u>

1. Распоряжение Мосжилинспекции «решение о согласовании переустройства и перепланировки помещения и производства связанных с ним работ» (согласно Жилищному кодексу РФ и постановлению Правительства Москвы № 883-ПП от 15.11.2005г.).

2. Проект (эскиз) перепланировки помещения, согласованный в Мосжилниспекции САО г. Москвы.

3. Проект электроснабжения помещения, согласованный в Ростехнадзоре (Энергонадзоре).

4. Проект водоснабжения и канализации.

5. Проект кондиционирования, вентиляции (при необходимости – проект теплоснабжения, слаботочных систем и автоматики).

6. Договор на технический надзор с Управляющей организацией (технический надзор производства ремонтно-строительных работ).

7. Копия договора с подрядной организацией.

8. Гарантийное письмо (на выполнение правил производства строительных работ и осуществления необходимых согласований).

9. Копия страхового полиса гражданской ответственности перед третьими лицами

10. Заявление на начало производства работ (после предоставления вышеперечисленных документов).

От подрядной организации Собственника (правообладателя) помещения:

1. Копия Свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (от СРО).

2. Копия приказа о назначении ответственных лиц или лица по объекту: г. Москва, ул. Таежная, д. 8, кор. 1 за производство работ, а также по охране труда, пожарной безопасности и производственной санитарии.

3. Список сотрудников, выполняющих работы в помещении (далее – рабочие).

Вышеперечисленные документы заверяются подписью руководителя организации и печатью.

4. Копия квитанции оплаты за вывоз строительного мусора

5. Ксерокопии паспортов и фотографии рабочих (для оформления пропусков).

8.2. Порядок вывоза и подъема на этаж строительных и крупногабаритных материалов (оборудования, инструментов, мебели).

1. Завоз и подъем/спуск материалов (мусора) производится только по лестничным маршам с 10-00 до 19-00 ежедневно, кроме воскресения и праздничных дней.

2. Предварительно, за 2 (Два) дня необходимо дать заявку на подъем/спуск с указанием дня завоза/вывоза материалов, номера квартиры, подъезда и этажа.

3. В 10-00 управляющий начинает пропуск в подъезд дома в порядке очереди, определенной временем подачи заявки и готовности к подъему-спуску.

5. Сыпучие грузы должны быть упакованы в мешки или иную тару.

8.3. Порядок сбора и вывоза мусора с территории дома.

1. Для сбора и вывоза мусора на бункерной площадке у дома устанавливается контейнер объемом 8 куб.м.

2. Вынос мусора из квартиры и его перегрузка в контейнер осуществляется рабочими

3. В случае обнаружения строительного и иного мусора в местах общего пользования и невозможности установить его принадлежность вынос мусора осуществляется силами работников Управляющей организации, при этом расходы за вывоз данного мусора возлагаются на всех Собственников (правообладателей) помещений, в которых в момент обнаружения бесхозного мусора производятся ремонтно-строительные работы.

8.4. Общие правила проведения ремонтно-строительных работ.

В целях исключения нарушений в работе инженерных систем дома (электроснабжения, отопления, водоснабжения, вентиляции, дымоудаления и противопожарной автоматики и др.), обеспечения санитарно-гигиенических норм, жилищных и иных законных прав и интересов других лиц, переустройство квартир производится с обязательным соблюдением следующих ОБЩИХ ПРАВИЛ:

- Выполнение требований действующего постановления Правительства Москвы от 08.02.2005г. № 73-ПП «О порядке переустройства и (или) перепланировки жилых помещений и нежилых помещений в жилых домах на территории города Москвы».
- Общая продолжительность работ не может превышать 4-х месяцев, если иное не предусмотрено распоряжением Мосжилинспекции.
- Основанием для производства работ по ремонту и переустройству помещения является Распоряжение Государственной жилищной инспекции города Москвы (Мосжилинспекции) «решение о согласовании переустройства и перепланировки жилого (нежилого) помещения и производства связанных с ним ремонтно-строительных работ.
- Для выполнения работ по проектированию Собственник (правообладатель) помещения должен получить в инженерной службе Управляющей организации технические условия на переустройство (перепланировку) помещения и выполнить проектирование с строгом соответствии с ними.
- Перед началом работ, связанных с перепланировкой и переустройством помещения, в инженерную службу Управляющей организации необходимо представить пакет документов (см. стр. 1).
- После предоставления в Управляющую организацию документации согласно перечню и подписания управляющим заявления на производство ремонтно-строительных работ в помещении, Собственнику (правообладателю) помещения необходимо оформить в Управляющей организации пропуска на сотрудников подрядной организации.
- Собственник (правообладатель) помещения должен проинформировать Управляющую организацию о сроках начала и окончания работ (график производства работ).
- До начала производства ремонтно-строительных работ установить в помещениях для рабочих раковину и унитаз с бачком, подключенных к системе канализации и водоснабжения в соответствии со СНиП.
- До начала производства ремонтно-строительных работ установить в помещениях емкости (200-литровые бочки) для отстоя использованных строительных растворов (остатков). Твердые остатки из емкостей должны удаляться вместе со строительным мусором в контейнеры.
- В ходе работ Собственник (правообладатель) помещения обязан предъявить инженерной службе Управляющей организации выполнение скрытых работ до закрытия их другими работами, в т.ч. гидроизоляцию санузлов, душевых и ванных комнат, разводку электроснабжения, водоснабжения, устройство канализации, другие работы в зависимости от проектного решения. По окончании работ передать Управляющей организации сброшюрованный комплект исполнительной документации.

• Монтаж инженерных систем в помещении производится согласно выданным техническим условиям и согласованному проекту. Начало монтажных работ без согласования проекта (завоз материалов) ЗАПРЕЩАЕТСЯ.

• Собственник (правообладатель) помещения обязан обеспечить беспрепятственный доступ к запорной арматуре, приборам учета воды, тепла, стоякам и прочисткам, для чего в технических шкафах и коробах устроить люки размером не менее 40смх30 см.

• Демонтаж, перенос существующих элементов инженерных систем производится только после письменного согласования с Управляющей организацией.

• При изготовлении стяжки полов необходимо выполнить шумоизолирующую прокладку в выводом на стены в соответствии со СНиП.

• В целях сохранности имущества Собственников (правообладателей) помещений рекомендуется установка системы типа «Аквастоп», «Нептун» и т.п. (предотвращение протечек воды путем обнаружения их в системе водоснабжения, автоматической блокировки подачи воды, а также звуковой и световой сигнализации протечек).

• Работы, связанные с отключением воды, отопления, электричества должны согласовываться с Управляющей организацией. Отключение соответствующих систем производится по письменной заявке от собственника помещения или доверенного лица.

• Согласовывать с Управляющей организацией время и место проведения огневых и сварочных работ и обеспечить соблюдение правил пожарной и электро- безопасности.

• Обеспечить квартиру средствами первичного пожаротушения – не менее 2-х огнетушителей ОУ-5.

• В случае протечек, образования трещин в стенах и потолке, различных дефектов в смежных и других помещениях жилого дома, выявленных в процессе производства работ в помещении и вызванных их проведением, Собственник (правообладатель) помещения обязан возместить причиненный ущерб.

• Лица, допущенные к производству работ, обязаны неукоснительно соблюдать требования службы охраны дома.

• По окончании ремонтно-строительных работ составить и подписать Акт по разграничению балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по инженерным системам между Управляюшей организацией и потребителем (собственником помещения/правообладателем).

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

. Курить разрешается во внутреннем дворе дома в специально оборудованном месте. Бросать окурки с общих балконов из окон квартир категорически запрещается.

• Сотрудникам строительных организаций, ведущих ремонтные работы в квартирах, запрещается проносить в дом (помещения) и употреблять спиртные напитки (включая пиво), наркотические вещества.

• Нарушать графики производства шумных работ.

• Открывать этажные электрощиты (при необходимости обращаться в диспетчерскую Управляющей компании по тел.: _____).

• Сливать строительные растворы, краску, выбрасывать отходы строительства в систему канализации. В случае засора системы канализации указанными веществами и материалами устранение засора производится за счет средств собственников (правообладателей), в помещениях которых в момент засора производятся ремонтные работы.

• Загромождать и загрязнять строительными материалами и отходами придомовую территорию, эвакуационные пути и другие места общего пользования.

• Перевозить сыпучие материалы (смеси) без дополнительной упаковки.

• Производить работы с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации.

• Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и оборудование (включая индивидуальные приборы очистки воды), не имеющие технического паспорта.

• Нарушать имеющиеся системы учета поставки коммунальных ресурсов.

• Демонтировать и переносить датчики пожарной сигнализации без согласования с Управляющей организацией.

• Осуществлять слив воды из системы отопления.

• Замуровывать стояки отопления кирпичной кладкой либо иным способом.

• Нарушать утеплительный контур помещения (здания), переносить и демонтировать (частично демонтировать) вертикальные вентиляционные короба и иные технические каналы и стояки, устанавливать мощные (не бытовые) вентиляторы.

• Устанавливать оборудование и устройства, влияющие на архитектурный облик жилого дома (внешние блоки систем кондиционирования, спутниковые антенны и т.п.).

• Заменять без согласования с Управляющей организацией светопрозрачные ограждающие конструкции (рамы, стеклопакеты).

В случае несоблюдения ОБЩИХ ПРАВИЛ по ведению ремонтно-строительных и отделочных работ в помещениях Управляющая организация оставляет за собой право приостановить работы до устранения допущенных нарушений.

Устранение нарушений производится в установленные Управляющей организацией сроки. В случае несвоевременного устранения недостатков последние устраняются силами сотрудников Управляющей организации с последующей оплатой работ Собственником (правообладателем) помещения.

8.5. Регламент выполнения работ по электрооборудованию жилых помещений и порядок приема их в эксплуатацию.

Данный регламент оставлен на основании Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭП) и Правил устройства электроустановок (ПЭУ).

1. Подготовительный этап.

1. Получить выкопировку из технической документации для изготовления электропроекта в Управляющей организации.

2. Заказать проект электроснабжения жилого помещения у лицензированной организации.

3. Согласовать проект:

- с отделом технического надзора Управляющей организации

- Мосгорэнергонадзором

центральное отделение 105043, г. Москва, 4-я Парковая ул., д.27, тел. 495-965-05-84

4. Заключить договор с подрядной организацией, имеющей лицензию на выполнение электромонтажных работ, свидетельство о допуске к электромонтажным работам, выданное СРО.

ПРИМЕЧАНИЕ: для установки в жилом помещении сауны, водонагревателей, теплых полов и т.п. необходимо получить разрешение в Энергосбыте АО «Мосэнерго» на использование электроэнергии для термических целей.

2. Этап выполнения работ

1. Электроснабжение в жилое помещение для производства работ подается после передачи необходимых документов Управляющей организации.

2. Электроснабжение на период ремонтно-строительных работ в жилом помещении осуществляется по постоянному вводу от временного щита механизации напряжением 220В и защитным автоматов на 16А.

3. Учет потребляемой электроэнергии производится по показаниям электросчетчика жилого помещения. Перед началом работ в помещении представителем Управляющей организации и собственника (правообладателя) жилого помещения составляется акт, в котором фиксируются показания электросчетчика.

После завершения работ по прокладке проводов, кабелей по потолку, стенам, полу и до их окончательной заделки, между представителями организации, ведущей электромонтажные работы, проектной организацией и управляющей организации подписываются акты освидетельствования скрытых работ, заверяемые печатью подрядной организации. Один экземпляр актов освидетельствования скрытых работ передается Управляющей организации.

4. По завершению электромонтажных работ и установки электрооборудования специализированными организациями проводятся измерения и испытания. По результатам испытаний и измерений составляется «Технический отчет», включающий в себя:

- титульный лист с указанием адреса организации – исполнителя;

- перечень предоставленной технической документации;

- копии свидетельств и сертификатов соответствия организации, производящей измерения и испытания;

- копию свидетельства о регистрации электролаборатории;

- однолинейные схемы электрооборудования;

- протокол наличия цепи между заземленной электроустановкой и элементами заземленной установки

- протокол проверки автоматических выключателей

- протокол проверки УЗО

- протокол измерения сопротивления изоляции

- перечень средств измерений и оборудования

(Форма протоколов единая, установленная Мосгосэнергонадзором).

5. По окончании всех мероприятий, связанных с работами по электрооборудованию жилого помещения:

- передать один экземпляр исполнительной документации в УК

- между Собственником (правообладателем) жилого помещения и организацией, выполнявшей электромонтажные работы, подписывается Акт приемки электромонтажных работ, заверенный печатью организации; один экземпляр акта передается в Управляющую организацию.

Этап ввода в эксплуатацию

После выполнения мероприятий подготовительного этапа и этапа выполнения работ по письменному заявлению Собственника (правообладателя) жилого помещения Управляющая организация производит его подключение к электросети по постоянной схеме.

Для подачи 3-х фазного напряжения в квартиру необходимо:

1.Написать заявление на имя инженера-энергетика Управляющей организации

2.Представить все вышеперечисленные документы

3.Согласовать сроки выполнения работ с инженером-энергетиком

4.Оплатить работы по включению 3-х фаз.

8.6. Регламент выполнения ремонтно-строительных работ по системам теплоснабжения, водоснабжения и канализации, порядок приема их в эксплуатацию.

1.Перед началом проведения работ по внутренней планировке жилого помещения предоставить в Управляющую организацию следующие документы:

– проект планировки жилого помещения по экспликации БТИ. В случае изменения планировки собственником (правообладателем) помещения проект согласовывается с Мосжилинспекцией; согласованный проект является основанием для начала ремонтно-строительных работ.

- согласованный проект системы горячего и холодного водоснабжения (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту, фрагменты-выноски узлов и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов);

- в случае внесения изменений в действующую системы отопления, в том числе и замены отопительных приборов – согласованный с проектной организацией проект системы отопления

- проект системы канализации и дренажных стоков.

ПРИМЕЧАНИЕ: вскрытие, изменение расположения и конфигурации проходящих общедомовых стояков и коммуникаций, установка дополнительных приборов в технических этажных шкафах (фильтры и т.п.) запрещается. Вопросы устройства полотенцесушителей и замены отопительных приборов согласовываются с организацией, выполнявшей проектирование дома. Установка оборудования системы отопления на «скрутках» запрещается.

2.В процессе выполнения ремонтно-строительных работ между представителями организаций, ведущей работы по системам ВК, проектной организацией и Управляющей организацией должны быть оформлены следующие документы:

– Акт освидетельствования скрытых работ прокладки канализационных труб в полах, стенах по стоякам в 2-х экземплярах, заверенных печатью подрядной организации.

– Акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции в сантехнических и кухонных помещениях в 3-х экземплярах, заверенных печатью подрядной организации

– Акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб горячего и холодного водоснабжения в 3-х экземплярах, заверенных печатью подрядной организации

- Акт гидравлических испытаний систем горячего и холодного водоснабжения в 3-х экземплярах

-Акт гидравлических испытаний (пролива) фекальной и дренажной канализации в 2-х экземплярах.

Порядок проведения отдельных видов работ на системах теплоснабжения, водоснабжения, канализации:

Для отключения стояков центрального отопления и водопровода необходимо:

1.Написать заявление на имя главного инженера Управляющей организации с указанием цели отключения стояков, количества стояков и даты проведения работ (за 2-3 дня до начала работ).

2.Предоставить согласованный в Управляющей организации проект.

3.Согласовать виды работ, марки заменяемого оборудования и сроки выполнения работ с главным инженером.

4.Стояк отключается не более чем на 2 часа (кроме выходных и праздничных дней, а также дней с низкой температурой воздуха).

Замена отопительных приборов при условии сохранения потребляемой мощности производится после согласования с инженерной службой Управляющей организации, при изменении потребляемой мощности – после согласования проекта теплоснабжения квартиры в установленном порядке в Мосжилинспекции.

Для проведения работ с применением газопламенного оборудования необходимо:

1.Написать заявление на имя Управляющей организации.

2. Представить в Управляющую организацию:

- копию свидетельства о допуске к работам с применением газопламенного оборудования

- копию удостоверения сварщика.

3. Согласовать виды работ, марки заменяемого оборудования и сроки выполнения работ с главным инженером.

8.7. Регламент выполнения работ по системам кондиционирования

Наружный блок кондиционера устанавливается в специальную нишу, предусмотренную проектом дома. Установка наружного блока на фасаде ЗАПРЕЩАЕТСЯ!

8.8. Регламент выполнения работ по системам противопожарной защиты

Перед началом проведения работ по внутренней планировке жилого помещения необходимо знать, что автоматическая установка пожарной сигнализации выполнена по разработанному и утвержденному проекту, по типовым планам БТИ. При срабатывании извещателей в квартире либо срабатывании ручного пожарного извещателя формируется сигналы на включение системы дымоудаления, оповещения людей о пожаре, на управление опускания лифтов на 1-й посадочный этаж.

Неправильные действия при проведении ремонтных работ может привести к выводу из строя системы противопожарной защиты не только в помещениии, этаже, но и на смежных этажах.

Оборудование, установленное в помещении, не может быть демонтировано, снято.

При проведении ремонтно-строительных работ необходимо закрыть пожарные извещатели от проникновения пыли (не снимая обернуть пленкой).

ВНИМАНИЕ!

Уменьшать количество извещателей в помещении запрещено!

Убирать извещатели пожарной сигнализации в помещении запрещено!

Производить демонтаж закладных труб по полу запрещено!

В случае несоблюдения этих рекомендаций собственник помещения берет на себя ответственность по нанесению ущерба третьим лицам, службе эксплуатации, перед надзорными органами по не соблюдению правил пожарной безопасности в помещении.

8.9. Ответственность собственника (правообладателя) помещения и подрядной организации.

Собственник (правообладатель) помещения ответственный:

- за действия подрядной организации
- за сохранность всех инженерных сетей и оборудования, в т.ч. за нарушение теплового режима, герметичности систем и других технических параметров, возникающих в результате производства работ, не согласованных с Управляющей организацией (замена приборов отопления, а также установка дополнительных приборов; перемонтаж стояков и разводки, нарушение целостности вентиляционных коробов и т.п.)
- за соблюдение чистоты и порядка в местах общего пользования
- за соблюдение графика проведения шумных работ

Порядная организация ответственная:

- за соблюдение требований действующего законодательства
- за соблюдение требований СНиП
- за соблюдение требований Правил противопожарной безопасности
- за соблюдение требований по охране труда
- за причиненный ущерб общедомовому имуществу и имуществу третьих лиц
- за соблюдение чистоты и порядка в местах общего пользования

8.10. Границы эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности.

Управляющая организация отвечает за эксплуатацию и сохранность общедомовых инженерных сетей и оборудования центральных систем, а именно:

- За эксплуатацию и подачу напряжения – границей эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности являются место присоединения наконечников вводного кабеля в квартирном электрощите собственника (правообладателя) помещения;
- За эксплуатацию систем горячего водоснабжения (ГВС), холодного водоснабжения (ХВС) и подачу холодной и горячей воды в помещение – до вводных кранов, установленных на стояках ГВС и ХВС в квартире;
- За эксплуатацию системы канализации – до врезки в стояк в помещении;
- За эксплуатацию системы центрального отопления (ЦО) – до вводных кранов, установленных в сантехнических шкафах в МОП;
- За эксплуатацию системы слаботочной разводки – до клемных наконечников в шкафах УРМ;
- За эксплуатацию системы оповещения (тревожная кнопка) – до ввода в помещение по внешней поверхности стены.
- За эксплуатацию противопожарных дымовых датчиков – до ввода в помещение по внешней поверхности стены.

9. Заключительные положения

9.1. Положения настоящих Правил разработаны в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе: Жилищного кодекса Российской Федерации и соответствующих нормативных документов Правительства Моск

Застройщик:

_____ /Ю.М. Апанович/

М.П.

Управляющая организация:

_____ /Л.М. Романская/

М.П.

Приложение 8
к Договору управления многоквартирным домом
№ 16-15/9 от «27» апреля 2015г.

Перечень квартир и нежилых помещений, расположенных в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Таёжная, д. 8, кор. 1

Этаж	Номер квартиры	Общая площадь по БТИ, кв.м	Жилая площадь по БТИ, кв.м	Площадь лоджий и балконов по БТИ, кв.м	Вспомогательная площадь по БТИ, кв.м
Жилые помещения					
1,2,3	1	213,0	104,1	3,1	108,9
1,2,3	2	205,1	98,4	3,1	106,7
1,2,3	3	205,5	99,0	3,1	106,5
1,2,3	4	201,5	97,8	3,1	103,7
1,2,3	5	204,4	100,1	3,1	104,3
1,2,3	6	188,5	82,5	2,3	106,0
1,2,3	7	188,0	82,6	2,4	105,4
1,2,3	8	190,3	84,3	2,5	106,0
Всего		1596,3	748,8	22,7	847,5
Нежилые помещения					
Всего		473,4			

Застройщик:

_____ /О.М. Апанович/
М.П.

Управляющая организация:

_____ /Л.М. Романская/
М.П

Приложение № 9
к Договору по управлению
многоквартирным домом
№ 16-15/9 от "27" апреля 2015 г.

СМЕТА

планово-нормативного расхода на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД
и доходы от содержания домовладений по адресу: ул. Таежная, дом 8, корп. 1
на период с 27.04.2015 г. по 31.12.2015 г.

	Общая площадь жилых помещений (квартиры) кв.м.		*1 596,30*
	в .ч. Общая площадь нежилых помещений кв.м.		*473,40*
№ п/п	**Представлено услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества танхаусов**	Сумма на 1 кв.м. в руб. (с учетом НДС) в месяц	Сумма (с учетом НДС), руб.
I.	**ДОХОДЫ ВСЕГО:**		**932 239,20**
1.1.	Доходы от населения		932 239,20
II.	**РАСХОДЫ ВСЕГО:**		**932 239,20**
1.1.	***Расходы эксплуатирующих организация по ремонту жилищного фонда***	**28,05**	**358 151,16**
1.1.1.	Расходы на техническое обслуживание	17,09	218 162,75
1.1.2.	Расходы на уборку придомовой территории	9,03	115 281,23
1.1.3.	Расходы на аварийное обслуживание	1,93	24 707,18
1.2.	***Расходы на вывоз мусора***	***3,94***	***50 375,68***
1.2.1.	Вывоз и обезвреживание ТБО, вывоз КГМ (по мере необходимости)	3,94	50 375,68
2.	***Расходы по техническому обслуживанию и текущему ремонту жилищного фонда***	***23,20***	***296 281,42***
2.2.	Техническое обслуживание ЦТП	5,44	69 511,00
2.3.	Техническое обслуживание домофонов	0,34	4 306,46
2.4.	Охрана	17,42	222 463,96
3.	***Управленческие расходы (з/п, налоги, канцтовары, сопровождение программных продуктов и т.д.)***	***17,81***	***227 430,94***
III	**Ставка планово-нормативного расхода по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в расчете на 1 кв. м. общей площади**	**73,00**	**73,00**
IV.	**Цена планово-нормативного расхода по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в расчете на 1 кв. м. общей площади**	**73,00**	**73,00**
V.	**Доход (+); Убыток (-)**	**0,00**	**0,00**

ЗАСТРОЙЩИК

/Ю.М.Апанович/

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

/Л.М.Романская/