

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
№ УК\12-2/22**

г. Москва

«23» сентября 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью “Управляющая компания “Кварталы Новой Риги”, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Сидоровой Анны Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Товарищество собственников недвижимости «Твардовского 12-2», созданное в многоквартирном доме по адресу: город Москва, улица Твардовского, дом 12, корпус 2 (далее многоквартирный дом), именуемый в дальнейшем «ТСН», действующее по поручению, от имени, за счет и в интересах членов ТСН, в лице председателя правления Пономарева Андрея Валерьевича, действующего на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол №1 от «07» марта 2019 года), именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее-Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения членов Правления ТСН «Твардовского 12-2» № 3/2022 от «30» августа 2022 г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

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

2.2. Управляющая организация по заданию ТСН обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, улица Твардовского, д. 12, корпус 2, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам (а также членам семьи собственников, арендаторам, иным законным пользователям помещений) в соответствии с п.3.1.2.-3.1.4. Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома (п.4.20) регулируются отдельным договором.

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

2.4. Заключение настоящего договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном договоре.

2.5. Оказание прочих услуг Собственникам осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации на основании отдельных соглашений.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах 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 случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам (нанимателям, арендаторам) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

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

Данный пункт считается утратившим свою силу с момента принятия решения о заключении «прямых» договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (охрана, консьерж-сервис, радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. Информировать ТСН о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4. договоров и порядке оплаты услуг. Указанные в п.п. 3.1.4. договоры заключаются после согласования их с ТСН в лице председателя.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов и отведение сточных бытовых вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг на общедомовые нужды, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.7. Принимать от Собственников плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией, либо иной специализированной организацией (расчетным центром), с которой Управляющая организация вправе заключить договор об организации расчетов за жилищно-коммунальные услуги.

По распоряжению Собственников, отраженном в соответствующем документе, управляющая организация имеет право принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственников.

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

- 3.1.9. Требовать платы от Собственников в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов по п.3.1.7. настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.
- 3.1.10. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственников помещений и ТСН о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.11. 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 срок и в порядке в соответствии с Постановлением Правительства № 354.
- 3.1.12. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управляющей ранее организации, в случае передачи данной документации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника предоставлять возможность для ознакомления его с содержанием указанных документов.
- 3.1.13. Направлять Товариществу при необходимости предложения о проведении капитального ремонта или ремонта требующего дополнительного финансирования общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.14. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ТСН и Собственникам помещений в многоквартирном доме (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, а также, в случае если предоставление такой информации третьим лицам необходимо для исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 3.1.15. Предоставлять ТСН и/или Собственнику или уполномоченным им лицам по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, предусмотренную для раскрытия управляющими организациями в соответствии со Стандартом раскрытия информации (Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731).
- 3.1.16. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и нанимателях помещений МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.
- 3.1.17. Обрабатывать любую информацию, относящуюся к персональным данным Собственника, с использованием средств автоматизации или без таковых, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, предоставленной Управляющей организации в связи с заключением настоящего договора, и иные действия, предусмотренные Федеральным Законом №152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных». Подписанием настоящего договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Перечень персональных данных, передаваемых Управляющей организации на обработку: Фамилия, Имя, Отчество, Дата рождения, Пол, Место рождения (населенный пункт, район, область, страна), Данные документа, удостоверяющего личность, Адрес для информирования физического лица, Адрес регистрации физического лица, Адрес проживания физического лица, Контактный телефон,, Е-mail физического лица, СНИЛС,

ИНН). Управляющей организации в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения использования, обезличивания, блокировки, удаления, уничтожения, а также передаче (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течении всего срока действия настоящего Договора.

3.1.18. В случае смены собственника (нанимателя или арендатора, если таковые уполномочены на внесение платы согласно п.3.1.7.) помещения в 10-ти дневный срок предоставить ТСН сведения о новом собственнике (нанимателе, арендаторе) с учетом проживающих с ним членов семьи.

3.1.19. Информировать ТСН и Собственников помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома (ТСН - путем направления извещения), и/или размещения уведомления в мобильном приложении, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.20. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить ТСН и Собственников помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома (ТСН - путем направления извещения) и/или размещения уведомления в мобильном приложении. 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.

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

3.1.22. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранить недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й), при условии возникновения их по вине Управляющей организации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.23. Информировать в письменной форме ТСН и Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы), коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.24. Выставлять Собственникам платежные документы не позднее 15 числа месяца, следующего за месяцем, подлежащим оплате оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально

доли занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.25. 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. Передача показаний в адрес ресурсоснабжающих организаций является обязанностью Собственника помещения в случае, если в МКД заключены «прямые» договоры с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.26. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственников согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения. В случае возникновения опасности для граждан, проживающих в Многоквартирном доме, их имущества и (или) общего имущества в Многоквартирном доме (аварии, поломки, пожары и т.п.) доступ в помещение собственника может быть осуществлён в его отсутствие в соответствии с действующим законодательством.

3.1.27. По требованию Собственников (его нанимателей и арендаторов по п.3.1.7. настоящего Договора) или ТСН 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), только в отношении услуг предоставляемых управляющей организацией.

3.1.28. Ежеквартально согласовывать план работы с правлением ТСН.

3.1.29. Предоставлять ТСН раз в три месяца отчет о проделанной работе.

3.1.30. Согласовать с правлением ТСН кандидатуру управляющего.

3.1.31. Предоставлять ТСН отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре.

3.1.32. На основании письменной заявки Собственника/пользователя направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.33. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.34. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений Правления ТСН по конкретному предложению. В случае положительного решения, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы равной 25% причитающейся Управляющей организации, должны быть направлены на выполнение работ и услуг согласно утвержденному Правлением ТСН перечню и условиям.

3.1.35. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников недвижимости или иному специализированному потребительскому кооперативу 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.

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

3.1.37. В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, устранение указанных обстоятельств производится за счет средств Управляющей организации.

3.1.38. Оказать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст.4 ЖК РФ).

3.1.39. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.40. Оформить в качестве Приложения к настоящему Договору соответствующие характеристики дома, все сведения о составе и состоянии общего имущества многоквартирного дома, после передачи технической документации на многоквартирный дом предыдущей Управляющей организацией.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно, с учетом согласованного в соответствии с п. 3.1.25, определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать от Собственников (нанимателя, арендатора) 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 Собственником (нанимателем, арендатором), сотрудниками Управляющей организации проводится контрольный съем показаний приборов учета, на основании которого Собственник самостоятельно обращается в ресурсоснабжающую организацию для проведения перерасчета размера платы за коммунальные услуги в соответствии с положениями п.4.4. настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п.п.4.1.-4.2. Договора к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения общему собранию членов ТСН по установлению: *-размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и работ направить Собственнику дополнительное соглашение с обновленными приложениями №3 и №4 к настоящему Договору для подписания.*

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников, согласовав с последним дату и время таких осмотров.

3.2.7. Заключать договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника/владельца – гражданина, размер платы за Помещение и коммунальные услуги которого законодательно установлен ниже платы по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.8. В целях обеспечения контроля со стороны собственников помещений за исполнением обязательств, заключить индивидуальные (аналоговые с договором с ТСН) договоры с каждым членом ТСН и собственником помещений в многоквартирном доме.

3.2.9. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от собственников в счет платы за содержание общего имущества между статьями расходов.

3.3. ТСН обязано:

3.3.1. Организовать прием-передачу технической документации от управляющей ранее организации к Управляющей организации. Быть стороной, подписывающей трехсторонний Акт приема-передачи технической документации.

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. Организация общих собраний собственников помещений по вопросам использования общего имущества (п.3.1.31).

3.4. ТСН имеет право:

3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени собственников 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 в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354.

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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354, произошедшим по вине управляющей организации.

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.

3.5. Собственник обязан:

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

3.5.2. Компенсировать расходы Управляющей организации, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного собственником и/или иными лицами, пользующимися Помещением, в том числе лицами, производящими ремонт в Помещении, Общему имуществу многоквартирного дома на основании расчета Управляющей организации в течение 10 дней с момента вручения предписания / расчёта Управляющей организации.

3.5.3. 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 помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.5.4. 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 системы и приборов отопления на бытовые нужды);

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

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

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час.,

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

3.5.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

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

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

3.6. Собственник имеет право:

3.6.1. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с п.4.13 настоящего Договора.

3.6.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

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

3.6.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п.3.1.29 настоящего Договора.

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

3.6.6. В целях обеспечения контроля за исполнением обязательств Управляющей организацией, заключить индивидуальные (аналоговые с договором с ТСН) договоры с Управляющей организацией.

3.6.7. Погасить в полном объеме имеющуюся задолженность по платежам, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Договором в случае отчуждения Помещения новому Собственнику/владельцу. Задолженность должна быть погашена до момента отчуждения, что подтверждается справкой, выданной Собственнику/владельцу Управляющей организацией.

3.6.8. Ежемесячно снимать показания с индивидуальных приборов учета и передавать в адрес ресурсоснабжающей организации или ЕРЦ, в лице МФЦ района Строгино, любым удобным способом не позднее 25 числа каждого месяца.

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

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

Размер платы за содержание помещения определен Сторонами согласно Расчета стоимости по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома Приложение № 3 к настоящему Договору.

4.2. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, определяемой как произведение установленной стоимости по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома Приложение № 3 к настоящему Договору на площадь жилых, нежилых помещений и машиномест (не являющихся общим имуществом) в многоквартирном доме.

4.3. Ежемесячная плата Собственника помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.

4.4. 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 РФ, 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 РФ.

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

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в п.3.1.21, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

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

4.9. Сумма начисленных в соответствии с п.5.4 настоящего Договора пеней указывается отдельной строкой в платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начинается пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.10. Собственники вносят плату за помещение и коммунальные услуги на расчетный счет Управляющей организации, если иное не утверждено решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.11. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, 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, утвержденном Правительством РФ.

4.13. ТСН и Собственник помещения вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течении календарного месяца после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течении 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.14. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ надлежащего качества и (или) с перерывами, прерывающимися установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.15. 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.

4.16. 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.

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

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

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

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или надлежащее 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 Многоквартирных домах ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а так же при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Собственник, при наличии составленных в установленном законодательством порядке актов ненадлежащего качества услуг (работ), вправе потребовать от Управляющей организации осуществления перерасчета стоимости оказанных ненадлежащим образом услуг (выполненных работ) и (или) выплаты штрафов в соответствии с действующим законодательством.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора, Собственник

обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

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

5.5. Управляющая организация несёт ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

5.6. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией ее 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 ТСН и 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 обращения для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.4 настоящего раздела Договора;

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

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора и (или) собственника помещения (нанимателя, арендатора) 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 Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником (нанимателем, арендатором) за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирных домах в размере пропорциональном занимаемому помещению, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

6.3. Акт составляется комиссией в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. Принятые решения ТСН о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется акт в четырех экземплярах, один экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору комиссионного обследования.

7. Порядок изменения и расторжения договора.

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

7.1.1. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем ТСН и Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца 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;

Собственники помещений в Многоквартирном доме, являющиеся членами ТСН, на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

Собственники помещений не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору в сумме, превышающей сумму двух ежемесячных платежей по настоящему Договору;

б) по инициативе ТСН в случае:

принятия общим собранием собственников помещений, членом ТСН или Правления ТСН 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.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. По решению суда.

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. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий настоящего Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны настоящего Договора. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику/владельцу

счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за Помещение, предусмотренный условиями настоящего Договора, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг. 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 подпункта а) п.7.1.1. настоящего Договора.

7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением ТСН, Собственников (нанимателей, арендаторов) должна уведомить органы исполнительной власти, ГКУ ИС района и административного округа для расторжения договора о предоставлении ей бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и регулирования всех расчетов между Управляющей организацией, ТСН, и Собственником.

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

7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить ТСН, Собственника (нанимателя, арендатора) о сумме переплаты. Получить от ТСН, Собственника (нанимателя, арендатора) 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 в Арбитражном суде города Москвы.

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 непреодолимой 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 вступает в законную силу с «23» сентября 2022 года и распространяет свое действие с 01 сентября 2022 г.

10.2. Настоящий договор заключен сроком на 1 год, с правом продления срока его действия.

10.3. 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 и /или иных по п.3.2.5. Договора.

10.4. Срок действия договора может быть продлен на тот же срок, если другая организация, управляющая многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСН, и (или) членов Правления ТСН в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению.

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

Приложения:

- 1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома – Приложение № 1;*
- 2. Перечень обязательных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и размер платы за них – Приложение № 2;*
- 3. Ставка на содержание и текущий ремонт - Приложение № 3;*
- 4. Требования к составу услуг «Консьерж-сервис», «Охрана прилегающей территории и подземного паркинга» - Приложение № 4;*
- 5. Схема разграничения ответственности управляющей организации и собственника - Приложение № 5.*

Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация

ТСН

**ООО «Управляющая компания
«Кварталы Новой Риги»**

ТСН «Твардовского 12-2»

Юр.адрес: 115054, г. Москва, ул. Щипок, дом
9/26, строение 1, этаж Ч, помещение III,
комната 13
ИНН 5024187526
КПП 770501001

123458, г. Москва, ул. Твардовского д. 12,
корпус 2, квартира 321
ИНН 7734424510
КПП 773401001
ОГРН 1197746288156

р/с 40702810124000010549 в Акционерный
коммерческий банк «Абсолют Банк» (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 44525976
Телефон: 8-495-230-3093
Email: nr@ukkvartaly.ru

Генеральный директор

Председатель правления



А.А. Сидорова

М.П.



А.В. Пономарев

М.П.

**Состав
и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:**

г. Москва, ул. Твардовского, д.12, корп.2

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Площадь пола – 4371 кв.м Материал пола – керамогранит.	Состояние - удовлетворительное.
Лестницы	Количество лестниц- 4 шт. Материал лестничных маршей – железобетонные монолитные. Материал ограждения – металлический прут, металлическая полоса. Площадь – 1486 кв.м	Состояние - удовлетворительное.
Лифтовые шахты	Количество: - лифтовых шахт - <u>12</u> шт.	Состояние-удовлетворительное. Лифтовые шахты ремонта не требуют.
Технические этажи	Количество - 1 шт. Площадь пола – 1987,6 кв.м Материал пола – плитка.	Санитарное состояние – удовлетворительное.
Чердаки	нет	
Гаражи (технические подвалы)	Количество – 2 шт. Площадь пола – 11960,1 кв.м 1. Отопление нежилых помещений; 2. Водоснабжение не жилых помещений; 3. Система канализации нежилых помещений; 4. Дренаж; 5. Сплинклерное пожаротушение; 6. Ливневая канализация; 7. Приточные системы на нежилые помещения; 8. Вытяжные системы; 9. Дымоудаление. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: -2. 1. Отопление нежилых помещений; 2. Водоснабжение не жилых помещений; 3. Система канализации нежилых помещений;	Санитарное состояние - удовлетворительное. Требования пожарной безопасности соблюдаются. Оборудование и инженерные коммуникации не нуждаются в ремонте.

	<p>4. Дренаж;</p> <p>5. Сплинклерное пожаротушение;</p> <p>6. Ливневая канализация;</p> <p>7. Приточные системы на нежилые помещения;</p> <p>8. Вытяжные системы;</p> <p>9. Дымоудаление.</p>	
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – плита, монолитные железобетонные.	Состояние - удовлетворительное.
Стены и перегородки внутри подъездов	<p>Количество подъездов – 4 шт.</p> <p>Площадь стен в подъездах 682,8 кв. м</p> <p>Материал стены и перегородок: кирпичные, пенобетонные блоки.</p> <p>Материал отделки стен: штукатурка, покраска водоземлюсионной краской.</p> <p>Площадь потолков 155,2 кв. м</p> <p>Материал отделки потолков штукатурка, покраска водоземлюсионной краской.</p> <p>Подвесной потолок «Армстронг».</p>	Состояние - удовлетворительное.
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен 13698 кв.м Материал стены и перегородок монолитные железобетонные, пазогребневые блоки, керамзитобетонные блоки. Материал отделки стен окраска акриловыми красками. Площадь потолков 3528 кв.м. Материал отделки потолков – подвесная потолочная система «Армстронг».	Состояние - удовлетворительное.
Наружные стены и перегородки	Материал – монолитные железобетонные, облицовка керамический кирпич.	Состояние - удовлетворительное.
Перекрытия	Количество этажей – 23-24 Материал – монолитные железобетонные, толщиной 200 мм. Площадь 14,042 тыс. кв.м.	Состояние - удовлетворительное.
Крыши	Количество - 1 шт. Вид кровли - плоская. Материал кровли - рулонная. Площадь кровли – 1915 кв.м.	Состояние - удовлетворительное.
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - 144 шт. металлические противопожарные.	Состояние - удовлетворительное.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - 184 шт.	Состояние - удовлетворительное.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 12 шт. В том числе: грузовых - 4 шт. Марки лифтов – сити-лифт.	Количество лифтов, требующих замены – нет;

	Грузоподъемность - 0,4 т, 0,63 (1,0 т). Площадь кабин - 1100x950мм (2100x1100мм) – в скобках указаны характеристики грузовых лифтов	капитального ремонта – нет; текущего ремонта - нет.
Мусоропровод	Количество - 4 шт. Длина ствола – 294,6 м Количество загрузочных устройств - 94 шт.	Состояние ствола удовлетворительное. Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - нет.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов 34 шт. Материал вентиляционных каналов оцинкованная сталь Протяженность вентиляционных каналов 13008 м. Количество вентиляционных коробов 35 шт.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - нет.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - 9 шт.	Состояние - удовлетворительное.
Светильники	Количество - 4123 шт.	Количество светильников, требующих замены - нет. Количество светильников, требующих ремонта - нет.
Системы дымоудаления	Количество - 11 шт.	Состояние удовлетворительное.
Магистраль с распределительным щитком	Количество - 185 шт. Длина магистрали - 3950 м.	Магистрали требующая замены - нет.
Сети электроснабжения	Длина – 139,7 тыс.м.	Состояние - удовлетворительное. Сети не требуют замены.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубнои исчислении: 1. Ø 15-133 мм. 11522 м.	Состояние - удовлетворительное. Сети не требуют замены.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек – 5 шт. Кранов - 197 шт.	Требует замены или ремонта: задвижек – нет; кранов – нет; вентили – нет.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - 9 шт. Цо-4 шт., вент – 1 шт. ГВС – 2шт.-1 ст. ГВС- 2ш. -2 ст.	Состояние - удовлетворительное.
Радиаторы	Материал и количество – Kermi, 94 шт.	Состояние - удовлетворительное.
Насосы для спринклеров, пожарных кранов, хозяйственного водопровода	Количество установок - 6 шт. Фирма ADL Гранфлоу.	Состояние - удовлетворительное.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: Ø=20-219 мм L=11416,0 м	Состояние - удовлетворительное. Замена и окраска не требуется.

Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: Ø=20-108 мм L=5620 м	Состояние - удовлетворительное. Замена и окраска не требуется.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек – 61 шт.; вентилей - 388 шт. Кранов - 3708 шт.	Состояние - удовлетворительное. Замена и окраска не требуется.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. Меркурий 230 ART, 9 штук 2. ВИСТ - теплосчетчик 3. ВМХ -65 – вводной счетчик холодной воды	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. Приборы учета электроэнергии – 2022 г. 2. Приборы учета тепловой энергии – 2019г. 3. Приборы учета холодного водоснабжения – 2019г.
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ø 110-125мм. ПП L= 2950,0 м.; 2. Ø 50-160 мм чугу.SML L= м.	Состояние - удовлетворительное.
Трубопроводы водостока	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ø 110 мм. ПП L= 430,0 м.; 2. Ø 100 мм чугу.SML L= 8,0 м. 3. Ø 108x4 ст. L= 235,0 м.	Состояние - удовлетворительное.
Калориферы	Количество - 11 шт.	Состояние удовлетворительное.
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - 2 шт.	Состояние удовлетворительное.
Иное оборудование	1. Система домофонной связи (440 абонентов) 2. Автоматическая установка водяного пожаротушения (спринклерная, дренчерная системы и внутренний пожарный водопровод.) 3. Система видеонаблюдения. 4. Объединенная диспетчерская система «АСУД-248». 5. Автоматика приточно-вытяжной вентиляции. 6. Автоматика противопожарной защиты (ДУ и ОЗК). 7. Противопожарные шторы. 8. Система контроля доступом. (автоматические шлагбаумы, точки доступа, автоматические ворота.)	Оборудование находится в рабочем состоянии

	<p>9. Система оповещения и управления эвакуацией при пожаре.</p> <p>10. Система приточной вентиляции.</p> <p>11. Система вытяжной вентиляции.</p> <p>12. Система газового контроля.</p> <p>13. АСКУВ</p>	
--	--	--

ПОДПИСИ СТОРОН

Генеральный директор
ООО «УК «Кварталы Новой Риги»


 _____ **А.А. Сидорова**


Председатель правления

ТСН «Твардовского 12-2»


 _____ **А.В. Пonomарев**


ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, ул. Твардовского, д. 12, корп. 2 и периодичность их выполнения

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.	1 раз в год
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов.	1 раз в год
1.3.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	2 раз в год
1.4.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.	1 раз в месяц
2.2.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямок, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.	Ежедневно (во время обхода)
2.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	Ежедневно (во время обхода)
3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
3.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	1 раз в год
3.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит	1 раз в год
3.3.	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.	1 раз в год
3.4.	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
4.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек.	2 раза в год
4.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	1 раз в год

4.3.	Выявление деформации и повреждений, несущих креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	2 раза в год
4.4.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на техническом этаже.	2 раза в год
4.5.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	2 раза в год
4.6.	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.	1 раз в год
4.7.	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
4.8.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
5.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	1 раз в год
5.2.	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	1 раз в год
5.3.	Выявление прогибов несущих конструкций, нарушение крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки.	1 раз в год
5.4.	При выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
5.5.	Проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
6.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.	2 раза в год
6.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).	Ежедневно (во время обхода)
6.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.	1 раз в год
6.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.	1 раз в год
6.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	Ежедневно (во время обхода)
6.6.	При выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	
7.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.	1 раз в год
7.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты.	1 раз в год

7.3.	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов – проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
9.1.	Проверка состояния основания, поверхностного слоя.	1 раз в месяц
9.2.	При выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством срок
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
10.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	1 раз в месяц
10.2.	При выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
II.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно–технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:	
11.1.	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода.	1 раз в месяц
11.2.	При выявлении засоров – незамедлительное их устранение	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
11.3.	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
11.4.	При выявлении повреждений и нарушений – разработка восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	
12.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.2.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.3.	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.4.	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель–клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.5.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.6.	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.7.	При выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных	

13.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
13.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	Ежедневно
13.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.	При подготовке к отопительному сезону
13.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	После отопительного сезона
13.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
13.6.	При выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
14.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	1 раз в месяц
14.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	Ежедневно
14.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	1 раз в год
14.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.7.	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.8.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно – строительных работ на водопроводе.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.9.	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	
15.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год
15.2.	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).	1 раз в год
15.3.	Удаление воздуха из системы отопления.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
15.4.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	После отопительного сезона

16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:		
16.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.).	1 раз в 3 года	
16.2.	Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год	
16.3.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в год	
16.4.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	1 раз в год	
16.5.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки	
17.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:		
17.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Круглосуточно	
17.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов). Согласно регламенту проведения ТО.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки	
17.3.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов). Согласно регламенту проведения ТО.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки	
17.4.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	Круглосуточно	
17.5.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов).	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки	
17.6.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), после замены элементов оборудования.	В соответствии с периодичностью, установленной регламентом	
III.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		
IV.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		
18.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		
18.1.	Влажная уборка предлифтовых холлов и вестибюлей первого этажа подъездов	2 раза в день	Ежедневно, не реже одного раза в день (кроме воскресных и праздничных дней)
	Влажная уборка лифтовых кабин (мытьё пола, протирка стен и зеркал)	1 раз в день	
	Влажная уборка предлифтовых и межквартирных холлов выше первого этажа (мытьё пола)	1 раз в день	3 раза в неделю, кроме воскресных и праздничных дней
	Влажная уборка перед загрузочным клапаном мусоропровода (мытьё пола)	1 раз в день	
	Уборка площадки пред входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приемка	1 раз в неделю	Еженедельно
	Чистка грязезащитных ковров на первых этажах подъездов	В зависимости от сезона	В летний период 1 раз в неделю; в зимний период ежедневный сбор влаги, мытьё раз в 10 дней
	Влажное подметание лестничных маршей с 1 по 24 этаж	1 раз в неделю	Еженедельно
	Влажное подметание балконов в летний период (с 01 апреля по 01 ноября)	1 раз в неделю	Еженедельно
Сухое подметание балконов в зимний период (с 01 ноября по 01 апреля)	2 раза в месяц	При температуре не ниже -10 С°	

	<p>Влажная протирка подоконников и отопительных приборов</p> <p>Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков</p> <p>Мойка окон</p> <p style="text-align: center;">Паркинг</p> <p>Подметание полов лестничных площадок и маршей входов в паркинг в зимний период (ноябрь-март)</p> <p>Подметание полов лестничных площадок и маршей входов в паркинг в летний период (апрель-октябрь)</p> <p>Влажная уборка полов лестничных площадок и маршей входов в паркинг</p> <p>Влажная механизированная уборка проездов уровней паркинга</p> <p>Уборка (подметание) площадок перед входами лестничных спусков паркинга</p> <p>Уборка (влажное подметание пола) въездных/выездных рамп паркинга</p>	<p>2 раза в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>3 раза в неделю</p> <p>2 раза в неделю</p> <p>2 раза в неделю</p> <p>Ежедневно</p> <p>Ежедневно</p> <p>2 раза в неделю</p>	<p>Апрель, ноябрь</p> <p>Июль</p> <p>Апрель, октябрь</p> <p>Кроме воскресных и праздничных дней</p> <p>Кроме воскресных и праздничных дней</p> <p>Кроме воскресных и праздничных дней</p> <p>Кроме воскресных и праздничных дней</p> <p>Кроме воскресных и праздничных дней</p> <p>Кроме воскресных и праздничных дней</p>
	Мусорокамеры		
	<p>Вывоз мусорных контейнеров из мусорокамер (замена)</p> <p>Уборка мусорокамеры (мытьё пола и стен)</p> <p>Промывка стволов мусоропровода (дезинфицирующими средствами) в зимний период</p> <p>Промывка стволов мусоропровода (дезинфицирующими средствами) в летний период</p> <p>Уборка площадки сбора мусорных контейнеров</p> <p style="text-align: center;">Уборка прилегающей территории (80 см от фасада дома)</p> <p>Летний период: Подметание отмостки вдоль фундамента многоквартирного дома</p> <p>Зимний период: Уборка снега отмостки вдоль фундамента многоквартирного дома</p> <p>Уборка снега на прилегающих входных группах</p>	<p>Ежедневно</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>2 раза в неделю</p> <p>3 раза в неделю</p> <p>Ежедневно</p> <p>2 раза в неделю</p> <p>2 раза в неделю</p> <p>Ежедневно</p>	<p>Ежедневно</p> <p>Последняя суббота месяца</p> <p>Кроме воскресных и праздничных дней</p> <p>Кроме воскресных и праздничных дней</p> <p>Ежедневно</p> <p>Кроме воскресных и праздничных дней</p> <p>Кроме воскресенья и праздничных дней</p>
18.2.	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков).	2 раза в год	
18.3.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1 раз в год	
19.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		
19.1.	<p>Влажная уборка предлифтовых холлов и вестибюлей первого этажа подъездов</p> <p>Влажная уборка лифтовых кабин (мытьё пола, протирка стен и зеркал)</p> <p>Влажная уборка предлифтовых и межквартирных холлов выше первого этажа (мытьё пола)</p> <p>Влажная уборка перед загрузочным клапаном мусоропровода (мытьё пола)</p> <p>Уборка площадки пред входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приемка</p>	<p>2 раза в день</p> <p>1 раз в день</p> <p>1 раз в день</p> <p>1 раз в день</p> <p>1 раз в неделю</p>	<p>Ежедневно, не реже одного раза в день (кроме воскресных и праздничных дней)</p> <p>3 раза в неделю, кроме воскресных и праздничных дней</p> <p>Еженедельно</p>

	<p>Чистка грязезащитных ковров на первых этажах подъездов</p> <p>Влажное подметание лестничных маршей с 1 по 24 этаж</p> <p>Влажное подметание балконов в летний период (с 01 апреля по 01 ноября)</p> <p>Сухое подметание балконов в зимний период (с 01 ноября по 01 апреля)</p> <p>Влажная протирка подоконников и отопительных приборов</p> <p>Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков</p> <p>Мойка окон</p> <p style="text-align: center;">Паркинг</p>	<p>В зависимости от сезона</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>1 раз в неделю с 1 по 5 этаж; 2 раза в месяц выше 5 этажа</p> <p>2 раза в месяц</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p>	<p>В летний период 1 раз в неделю; в зимний период ежедневный сбор влаги, мытье раз в 10 дней</p> <p>Еженедельно</p> <p>1 раз в неделю с 1 по 5 этаж; 2 раза в месяц выше 5 этажа</p> <p>При температуре не ниже -10 С⁰</p> <p>Апрель, ноябрь</p> <p>Июль</p> <p>Апрель, октябрь</p>
	<p>Подметание полов лестничных площадок и маршей входов в паркинг в зимний период (с 01 ноября по 01 апреля)</p> <p>Подметание полов лестничных площадок и маршей входов в паркинг в летний период (с 01 апреля по 01 ноября)</p> <p>Влажная уборка полов лестничных площадок и маршей входов в паркинг</p> <p>Влажная механизированная уборка проездов 2-х уровней паркинга</p> <p>Уборка (подметание) площадок перед входами лестничных спусков паркинга</p> <p>Уборка (влажное подметание пола) въездных/выездных рампы паркинга</p> <p style="text-align: center;">Мусорокамеры</p> <p>Вывоз мусорных контейнеров из мусорокамер (замена)</p> <p>Уборка мусорокамеры (мытьё пола и стен)</p> <p>Промывка стволов мусоропровода (дезинфицирующими средствами) в зимний период</p> <p>Промывка стволов мусоропровода (дезинфицирующими средствами) в летний период</p> <p>Уборка площадки сбора мусорных контейнеров</p> <p style="text-align: center;">Уборка прилегающей территории (80 см от фасада дома)</p> <p>Летний период: Подметание отмостки вдоль фундамента многоквартирного дома</p> <p>Зимний период: Уборка снега отмостки вдоль фундамента многоквартирного дома, уборка снега на прилегающих входных группах</p>	<p>3 раза в неделю</p> <p>2 раза в неделю</p> <p>2 раза в неделю</p> <p>Ежедневно</p> <p>Ежедневно</p> <p>2 раза в неделю</p> <p>Ежедневно</p> <p>Ежедневно</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>2 раза в неделю</p> <p>3 раза в неделю</p> <p>Ежедневно</p> <p>Ежедневно</p> <p>Ежедневно</p> <p>Ежедневно</p>	<p>Кроме воскресных и праздничных дней</p> <p>Кроме воскресных и праздничных дней</p> <p>Кроме воскресных и праздничных дней</p> <p>Кроме воскресных и праздничных дней</p> <p>Кроме воскресных и праздничных дней</p> <p>Кроме воскресных и праздничных дней</p> <p>Ежедневно</p> <p>Последняя суббота месяца</p> <p>Кроме воскресных и праздничных дней</p> <p>Кроме воскресных и праздничных дней</p> <p>Ежедневно</p> <p>Кроме воскресных и праздничных дней</p> <p>Кроме воскресных и праздничных дней</p>
19.2.	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, тротуаров).		2 раза в год

19.3.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1 раз в год
20.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:	
20.1.	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I – IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	1 раз в квартал
21.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
21.1.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения.	1 раз в неделю
21.2.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожаротушения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	1 раз в квартал
21.3.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния противопожарного водоснабжения.	2 раза в год
22.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
23.	Дополнительные услуги	
23.1.	Консьерж	Ежедневно с 8.00-23.00 время отдыха с 23.00-8.00
23.2.	Охрана МКД (ЧОП)	Пост №1 (мониторная) – круглосуточно Пост №2 (патруль) – круглосуточно

- В помещениях, принадлежащих собственнику/владельцу, работы выполняются собственниками/владельцами самостоятельно.

**Генеральный директор
ООО «УК «Кварталы Новой Риги»**


_____ **А.А. Сидорова**

М.П.

**Председатель правления
ТСН «Твардовского 12-2»**


_____ **А.В. Попомарев**

М.П.

**Ставка на содержание и текущий ремонт
ООО «Управляющая компания «Кварталы Новой Риги»
согласно Протокола общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме от «07» марта 2019 г. № 1**

**Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу:
г. Москва, ул. Твардовского, д .12, к.2**

№ п/п	Вид работ/услуг	Стоимость на 1 кв.м. общей площади помещения руб./мес.
1	Текущий ремонт	5,15
2	Инженерно–техническое обеспечение МОП, в т.ч.	20,03
2.1	Обеспечение устранения аварий	2,05
2.2	Техническое обслуживание систем водоснабжения, водоотведения, электрооборудования и пр.	6,68
2.3	Обслуживание лифтового оборудования	6,10
2.4	Обслуживание систем вентиляции, дымоудаления и ППА	2,20
2.5	Модернизация и ремонт инженерного оборудования	3,00
3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества	7,46
3.1	Санитарное содержание МОП	7,09
3.2	Дератизация и дезинсекция	0,05
3.5	Содержание контейнерной площадки	0,32
4	Административно-управленческие расходы	2,50
ИТОГО, Тариф на содержание и текущий ремонт, за 1 кв.м жилых и нежилых помещений (включая машиноместа)		35,14
5	Дополнительные услуги	
5.1	Услуги консьерж сервиса	8,50
5.2	Охрана прилегающей территории	7,80
5.3	Охрана подземного паркинга	30,60
ИТОГО, включая дополнительные услуги для собственников жилых (за исключением машиномест и нежилых помещений) за 1 кв.м		51,44
ИТОГО, включая дополнительные услуги для собственников нежилых помещений, за 1 кв.м		42,94
ИТОГО, включая дополнительные услуги для собственников машиномест, за 1 кв.м машиноместа		65,74
ИТОГО, включая дополнительные услуги для собственника автомойки, за 1 кв.м		73,54

Генеральный директор
ООО «УК «Кварталы Новой Риги»
А.А. Сидорова



Председатель правления
ТСН «Твардовского 12-2»
А.В. Пономарев



Требования к составу услуг «Консьерж-сервис», «Охрана прилегающей территории», «Охрана подземного паркинга»

I. Дежурные по подъездам (консьержи)

1.1. Дежурные по подъездам (консьержи) размещены в 4-х подъездах дома и осуществляют ежедневное дежурство внутри подъездов (с 8.00 по 23.00).

1.2. Дежурные по подъездам (консьержи) подчиняются Управляющему домом и обязаны:

- иметь список жителей/ пользователей помещений/ квартир подъезда, знать их в лицо;
- вести себя корректно и приветливо по отношению к жителям подъезда и их посетителям, проявлять участие к решению возникших у них проблем, помогать женщинам с детьми, людям престарелого возраста и инвалидам в проходе через подъезд;
- при отъезде жителей интересоваться сроком их отсутствия и контактами их доверенных лиц на случай аварийной ситуации в принадлежащих им помещениях;
- не допускать в подъезд лиц маргинальной внешности, не позволять переносить в подъезде неупакованное имущество и материалы, способные нанести существенный ущерб общему имуществу многоквартирного дома;
- узнавать у посетителей адрес посещения, по просьбе жителя, сообщать ему о посещении по телефону, при необходимости фиксировать посещение подъезда подозрительными личностями, немедленно сообщать Управляющему по фактам выноса имущества неустановленными лицами;
- знать о наиболее проблемных жильцах дома, немедленно реагировать на поступающие в отношении их жалобы и на их асоциальное поведение;
- следить за соблюдением общего порядка в подъезде, принимать работу уборщиков, фиксировать факты вандальных действий в отношении общего имущества, случаи отказа в работе элементов общего имущества и немедленно сообщать об этом Управляющему со съёмом записей камер видеонаблюдения;
- немедленно сообщать управляющему о чрезвычайных ситуациях в подъезде (пожар, задымление, несанкционированное общее отключение электроэнергии, теплоснабжения или протечка), знать порядок реагирования на такие ситуации и принимать неотложные меры к их локализации;
- по мере возможности контролировать и пресекать их вандальное поведение, удерживать детей от недостойных поступков, участвовать в оформлении актов, фиксирующих повреждения общего имущества;
- оказывать содействие Совету дома и инициативным группам жителей при организации и проведении Общего собрания собственников помещений;

1.3. Оплата труда дежурных по подъездам (консьержей) осуществляется из сбора платежей жителей на соответствующую статью единого платёжного документа, определённую исходя из расчёта их заработной платы и затрат на управление. Основанием для начислений данного платежа является соответствующая дополнительная услуга по тарифу Договора управления многоквартирным домом, подтверждённая решением Общего собрания собственников.

II. Охрана прилегающей территории и паркинга

2.1. Охрану дворовой территории и паркинга осуществляют два поста в круглосуточном режиме. Охранники осуществляют круглосуточное открытие и закрытие шлагбаумов/ворот на въезд и выезд, видеонаблюдение, мониторинг и патрулирование территории. Охрана представлена тремя охранниками, подчиняющимися в ходе внутренней службы Управляющему дому. Охранники находятся на объекте круглосуточно.

2.2. Охрана обязана:

- осуществлять пропускной режим пропускать только машины собственников и экстренных служб, остальные - по заявкам собственников (и с контролем выезда со двора);
- отслеживание корректности парковки во дворе и на паркинге;
- следить за сохранностью элементов общего имущества дома, оперативно реагировать на случаи несанкционированных работ, влекущих переустройство или повреждение общего имущества дома путем их приостановки до согласования с руководством управляющей организации;
- следить за соблюдением жителями дома и их посетителями Правил пользования общим имуществом в ночное время (в период отдыха консьержей) внутри дома и на придомовой территории;
- быть всегда опрятно и по форме одетым, вести себя вежливо, предупредительно и тактично в общении жителями дома и их посетителями, а также при выяснении обстоятельств правонарушений;
- фиксировать факты правонарушений или асоциального поведения на территории объекта составлением соответствующего заявления/служебной записки с приложением фотографий, участвовать в съёме записей видеонаблюдения Управляющим по данным фактам;
- знать номера телефонов экстренных служб и своевременно сообщать о противоправных действиях, предварительно доложив о них Управляющему, руководству управляющей компании;
- знать инструкции по пользованию системами сигнализации и оповещения, умело ими пользоваться в экстренных и чрезвычайных ситуациях;

2.3. Оплата труда охраны осуществляется из сбора платежей жителей на соответствующую статью единого платёжного документа, определенную исходя из цены договора охраны управляющей компании с охранной организацией и затрат на управление. Основанием для начислений данного платежа является соответствующая дополнительная услуга по тарифу Договора управления многоквартирным домом, подтверждённая решением Общего собрания собственников.

ПОДПИСИ СТОРОН

Генеральный директор



А.А. Сидорова

М.П.

Председатель правления



А.В. Пономарев

М.П.

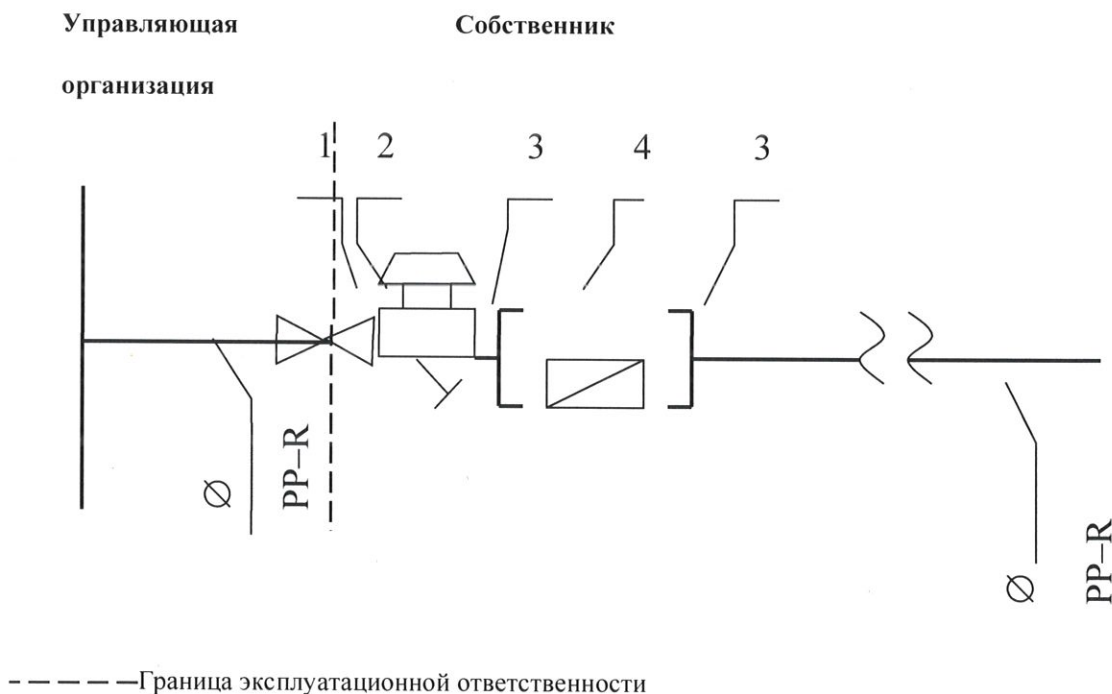
**СХЕМА
РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ
ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА**

1. При эксплуатации систем ХВС и ГВС.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовых систем горячего и холодного водоснабжения до первого запорного крана, согласно нижеуказанной схеме 1 до пунктирной линии (включая запорный кран).

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме 1 после пунктирной линии справа (не включая запорный кран), внутреннюю разводку в квартире.

Схема 1



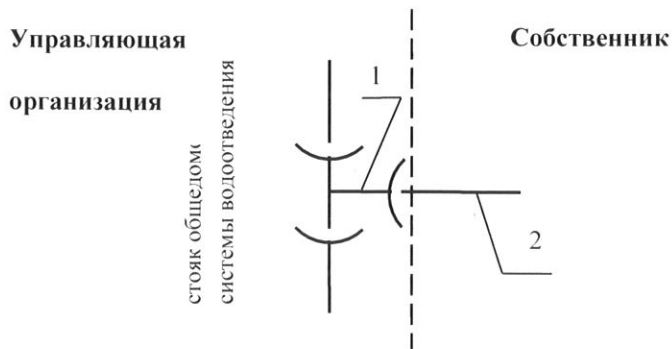
1. Запорный кран
2. Регулятор давления
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик

2. При эксплуатации системы водоотведения на квартиру.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы водоотведения до точки присоединения трубопровода системы водоотведения квартиры к тройнику (раструбу) стояка общедомовой системы водоотведения, согласно нижеуказанной схеме 2 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубопровода внутренней системы водоотведения в квартире согласно нижеуказанной схеме 2 после пунктирной линии справа.

Схема 2



----- Граница эксплуатационной ответственности

1. Тройник стояка общедомовой системы водоотведения

2. Трубопровод внутренней системы водоотведения в квартире

3. При эксплуатации системы отопления:

Граница ответственности по системе отопления:

С одной стороны:

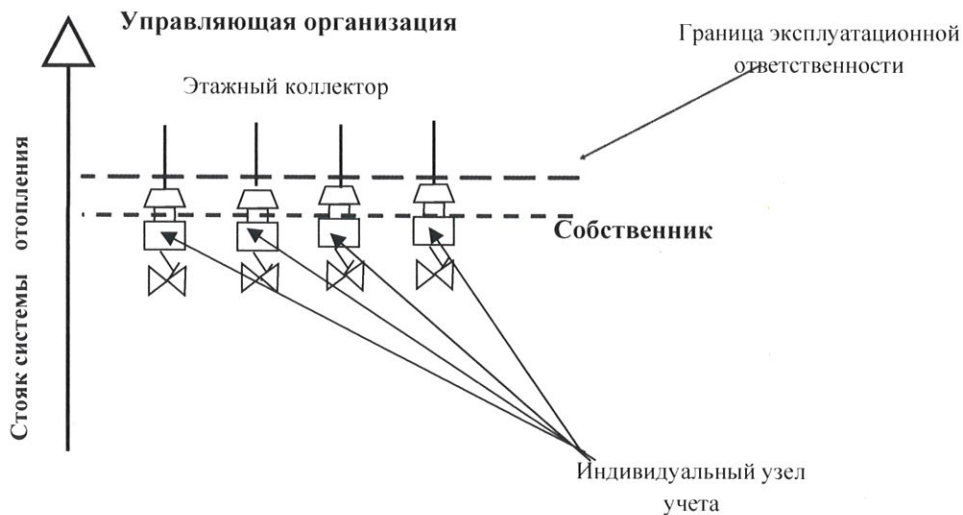
Являются точки соединения запорной арматуры с подводящим и отводящим штуцерами этажного коллектора, идущими к помещению собственника.

Подводящие и отводящие трубы к радиаторам отопления, запорную арматуру и сами приборы отопления Квартиры, Квартирный прибор учета тепловой энергии обслуживает Собственник.

С другой стороны:

Магистральные трубопроводы, оборудование ИТП, транзитные стояки отопления, этажные коллекторы до границы ответственности обслуживает Управляющая компания.

Схема 3



4. При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовых питающих электрических сетей на квартиру до клеммной коробки электросчетчика, согласно нижеуказанной схеме 4 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность вводного щитка квартирного с аппаратами защиты и приборами учета, внутреннюю электрическую разводку в квартире согласно нижеуказанной схемы 4 после пунктирной линии справа.

Схема 4

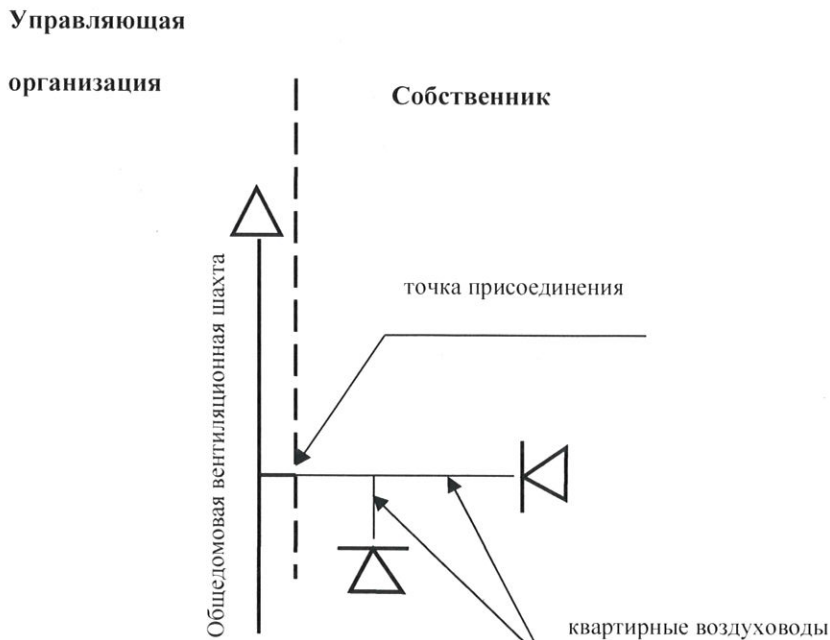


5. При эксплуатации системы вентиляции.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы вентиляции до точки присоединения квартирных воздухопроводов, согласно нижеуказанной схеме 5 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность квартирных воздухопроводов до точки присоединения к общедомовой вентиляционной шахты согласно нижеуказанной схеме 5 после пунктирной линии справа.

Схема 5



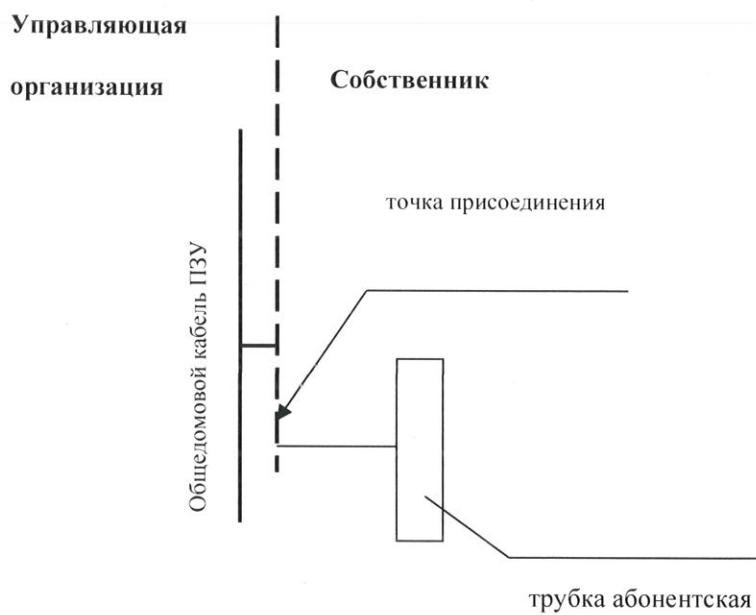
----- Граница эксплуатационной ответственности.

6. При эксплуатации системы переговорно–замочного устройства (ПЗУ).

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы ПЗУ до точки присоединения квартирного кабеля ПЗУ к общедомовому кабелю, согласно нижеуказанной схеме 6 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубки абонентской переговорной, расположенной в квартире, и кабеля от абонентской трубки до точки присоединения к общедомовому кабелю ПЗУ согласно нижеуказанной схеме 6 после пунктирной линии справа.

Схема 6

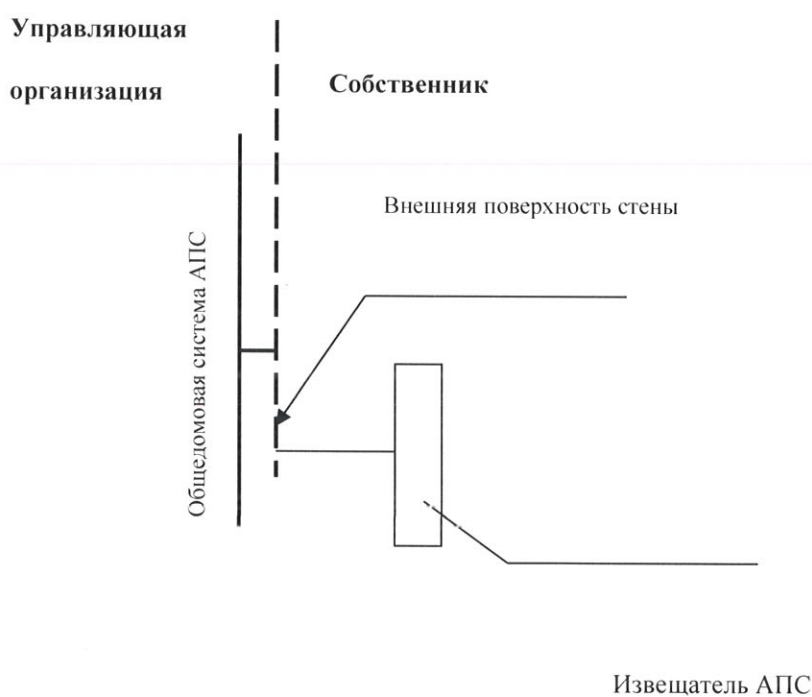


7. При эксплуатации автоматической противопожарной системы (АПС)

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы АПС до ввода в помещение по внешней поверхности стены, согласно нижеуказанной схеме 7 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность извещателей АПС, расположенных в квартире согласно нижеуказанной схеме 7 после пунктирной линии справа.

Схема 7



Генеральный директор
ООО «УК «Кварталы Новой Риги»
А.А. Сидорова
М.П.

Председатель правления
ТСН «Твардовского 12-2»
А.В. Пономарев
М.П.