

к Бланку решения для голосования на очередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Дмитровское ш, 107к4

Утверждено  
решением общего собрания  
собственников помещений в  
многоквартирном доме

(протокол № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 202\_\_)

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Москва

\_\_\_\_\_.202\_\_

**Общество с ограниченной ответственностью «БАЗИС»** именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Колдашова Александра Ильича, действующего на основании Устава, и

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. собственника помещения или уполномоченного представителя собственника)

\_\_\_\_\_  
(место фактического жительства, место регистрации)

\_\_\_\_\_  
(адрес помещения собственника)

Выписка из ЕГРН №

\_\_\_\_\_  
(наименования документа, подтверждающего право собственности на помещение)

паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ года

\_\_\_\_\_  
(кем выдан)

именуемый в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Протокола № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме по адресу:

\_\_\_\_\_  
1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены настоящим Договором.

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

Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

## 2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_, в границах эксплуатационной ответственности согласно схемам разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 5), предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с п. 3.1.2-3.1.4 настоящего Договора, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: \_\_\_\_\_;
- б) инвентарный номер: \_\_\_\_\_;
- в) серия, тип постройки: Многофункциональный комплекс/многоквартирный дом;
- г) год постройки: \_\_\_\_\_;
- д) этажность: \_\_\_\_\_;
- е) количество квартир: \_\_\_\_\_;
- ж) общая площадь здания: \_\_\_\_\_ кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий, балконов и веранд): \_\_\_\_\_;
- и) общая площадь жилых помещений (без учета лоджий, балконов и веранд): \_\_\_\_\_;
- к) общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества \_\_\_\_\_;
- л) количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: \_\_\_\_\_;
- м) степень физического износа здания: \_\_\_\_\_;
- н) год последнего комплексного капитального ремонта: \_\_\_\_\_;
- о) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу: \_\_\_\_\_;
- п) правовой акт о признании дома ветхим: нет;
- р) площадь земельного участка: \_\_\_\_\_;
- с) кадастровый номер земельного участка: \_\_\_\_\_.

2.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Состояние общего имущества, в частности инженерных систем, конструкций и элементов строений, мест общего пользования определяется на дату приема данного имущества в управление в соответствии с актами приема-передачи и/или актами технического состояния, актами технической приемки, дефектными ведомостями, актами обследования, актами осмотра и прочими документами и доводится до сведения Совета дома не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты приема указанного имущества в управление путем предоставления скан-копий указанных документов. Состав Совета дома определяется действующим на момент передачи документации протоколом ОСС.

2.5. 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.

## 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, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

3.1.4. Обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением Общего собрания собственников помещений в доме.

3.1.5. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику (ам) (нанимателям, арендаторам), в объемах и с качеством, предусмотренным действующим законодательством.

В случае перехода собственников жилых/нежилых помещений на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями (РСО) порядок взаимодействия между собственниками, управляющей организацией и РСО определяется действующим законодательством.

3.1.6. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу. Осуществлять ведение лицевого счета Собственника. По требованию Собственника выдавать справки о задолженности или ее отсутствии, а также производить сверку расчетов. Квитанция на оплату взноса на капитальный ремонт дома с момента включения дома в региональную программу капитального ремонта выставляется владельцем счета отдельным платежным документом.

3.1.7. В случае принятия собственниками дома решения о самостоятельном ведении паспортного стола – обеспечить ведение паспортного стола в целях осуществления функций регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб путем размещения на информационных стендах подъезда дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством.

3.1.9. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в сроки установленные действующим законодательством.

3.1.10. Представлять отчет о выполнении настоящего Договора по форме предусмотренной Приложением № 6 к Договору:

3.1.10.1. За предыдущий год:

а) Председателю Совета Дома — до 31 марта текущего года.

б) Собственникам помещений — в течение второго квартала текущего года на общем собрании собственников.

3.1.10.2. За предыдущий квартал:

а) Председателю Совета Дома — до 25 числа месяца, следующего за отчетным. Квартальный отчет предоставляется на электронном носителе, либо в бумажном виде.

Предоставлять акты сверки с поставщиками услуг по запросу Совета дома.

3.1.11. В случае наличия положительного сальдо в годовом отчете, предоставляемом Управляющей организации Совету дома в соответствии с п. 3.1.10, денежные средства расходуются путем подписания Протокола решения о расходовании денежных средств, подписываемом с Председателем Совета Дома.

В случае наличия отрицательного сальдо в годовом отчете, предоставляемом Управляющей организацией Совету дома в соответствии с п. 3.1.10, данные переходят в начальное сальдо следующего отчетного года, с корректировкой перечня работ сметы либо с увеличением тарифа на содержание и текущий ремонт.

Соответствующие корректировки производятся с 01 июля текущего года по итогам проведения общего собрания собственников, утверждающего годовой отчет.

3.1.12. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (ям) Собственника.

3.1.13. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учета заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу.

3.1.14. Устранение нарушений, неисправностей, повреждений общедомового имущества, обработка обращений и жалоб, выполнение заявок, проведение проверок и обследований, составление актов осуществляются в сроки, установленные Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416).

3.1.15. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения объявления на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома, с дублированием посредством информационной рассылки в ГИС ЖКХ.

3.1.16. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома, с дублированием посредством информационной рассылки в ГИС ЖКХ.

3.1.17. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору перед третьими лицами, включая досудебные и судебные споры, возникающие в связи с ненадлежащим исполнением застройщиком и организациями, осуществляющими управление Многоквартирным домом до вступления в силу настоящего Договора, обязанностей, предусмотренных соответствующими договорами долевого участия и договорами управления, с правом на представление интересов Собственника в рамках исковых производств об устранении недостатков строительства общего имущества в Многоквартирном доме, о взыскании расходов, понесенных на устранение строительных дефектов общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.18. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирным домом в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.1.19 В случае предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктами 3.4.3, 6.16 настоящего Договора. Основанием для перерасчета является Акт о нарушении условий договора управления МКД (проверки качества выполненных услуг и работ), составляемый по форме Приложения №9 к настоящему Договору.

3.1.20 Передать техническую документацию и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы вновь выбранной общим собранием собственников управляющей организации, товариществу собственников жилья в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом.

3.1.21. Проводить с представителями Совета дома комиссионный визуальный осмотр нежилых и технических помещений (в том числе кровли) по согласованию сторон, но не чаще одного раза в шесть месяцев, начиная с даты заключения настоящего договора

## **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

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

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), инициировать перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению.

3.2.4. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.5. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику коммунальных услуг в сроки и в порядке, предусмотренные законодательством, в том числе:

- а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;
- б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать дополнительные услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за счет Собственника.

3.2.8. Осуществлять проверку достоверности передаваемых Собственником показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета, проверку состояния таких приборов учета в сроки и в порядке, предусмотренные законодательством.

3.2.9. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, потребления коммунальных услуг, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Компенсировать управляющей компании затраты, связанные с восстановлением (ремонт) общего имущества дома, причинённые им как своим действием (бездействием), так и неплатежами, а также компенсировать расходы по их истребованию. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

3.3.2. При долговременном (более 14 календарных дней подряд) отсутствии Собственника в принадлежащем ему на праве собственности жилом и/или нежилом помещении в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника с целью доступа сотрудников аварийной службы при ликвидации аварийных ситуаций в Многоквартирном доме.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей общедомового имущества;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и

загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

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

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

и) выполнять требования Закона города Москвы «О соблюдении покоя граждан и тишины в городе Москве»;

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

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

– об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (для собственников жилых помещений);

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

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

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

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.2. Пользоваться услугами круглосуточной диспетчерской службы для фиксирования аварийных заявок и обращений собственников по вопросам эксплуатации, ремонта и замены общедомового и внутриквартирного оборудования.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», в порядке, предусмотренном Приложением № 4 к настоящему Договору, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

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

#### **4. Условия о перечне работ и услуг по надлежащему содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

4.1. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг, включенных в перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – Перечень работ и услуг), приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору и согласованы Сторонами на весь срок действия Договора.

4.2. Перечень работ и услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая

организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо (председателя Совета многоквартирного дома) в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ, с дублированием посредством информационной рассылки в ГИС ЖКХ.

4.3. При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика выполнения работ, оказания услуг, включенного в Перечень работ и услуг. Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания собственников путем изменения Перечня работ и услуг.

4.4. Управляющая организация обязана приступить к оказанию услуг и выполнению работ по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме с даты внесения изменений в реестр лицензий г. Москвы в связи с заключением договора управления таким домом.

## **5. Условия о порядке изменения перечня работ и услуг по надлежащему содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

5.1. Определенный в Договоре Перечень работ и услуг может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2. Не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290.

5.3. По результатам осмотра элементов общего имущества в многоквартирном доме, оценки состояния общего имущества и его соответствия обязательным требованиям технических регламентов с учетом интересов собственников помещений Управляющая организация готовит предложения по изменению Перечня работ и услуг и стоимости предлагаемых услуг и работ и направляет их в адрес Совета дома.

5.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников рассматривают смету расходов и порядок выполнения работ Управляющей организацией и утверждают их.

5.5. Одновременно с принятием решения о внесении изменений в Перечень работ и услуг собственники на общем собрании принимают решение о порядке оплаты работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

– за счет изменения размера платы за содержание жилого помещения по строке начислений “содержание и ремонт”;

– дополнительно путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание жилого помещения.

5.6. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленное протоколом общего собрания собственников, является основанием для внесения изменений в настоящий Договор в отношении Перечня работ и услуг.

5.7. Управляющая организация приступает к выполнению сметы и порядка выполнения работ с даты включения Многоквартирного дома в лицензию Управляющей организации.

5.8. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании примут решение об изменении Перечня работ и услуг, но не примут решения о порядке оплаты таких работ и услуг в предложенном Управляющей организацией размере, Управляющая организация вправе:

– исполнять прежний Перечень работ и услуг по Договору;

– вынести на рассмотрение общего собрания собственников возможность внесения в Перечень работ и услуг дополнительные услуги (работы) из предложенных без изменения стоимости Договора и внесения дополнительных средств;

– в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

О принятом решении Управляющая организация сообщает собственникам помещений в

многоквартирном доме путем размещения информации об этом на информационном стенде в каждом подъезде, доступном для всех собственников помещений в данном доме, с дублированием посредством информационной рассылки в ГИС ЖКХ.

5.9. Изменение Перечня работ и услуг по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с Советом дома допускается в следующих случаях:

– при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ;

– при установлении Управляющей организацией возможности изменения графика выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг для целей полного или частичного исключения необходимости компенсации Управляющей организации стоимости выполненных ею непредвиденных работ в части превышения размера созданного резерва на выполнение таких работ.

5.10. Заключение договоров между Управляющей организацией и подрядными организациями в части оказания отдельных видов услуг и выполнения отдельных видов работ производится в пределах сметы, утвержденной на общем собрании собственников, по согласованию с Советом дома. Согласование Совета дома оформляется соответствующим протоколом решения в соответствии с Положением о Совете дома в действующей редакции.

Заключение договора с новой подрядной организацией на выполнение тех же услуг и работ, которые выполнялись предыдущей подрядной организацией, с которой был досрочно расторгнут договор по обстоятельствам, указанным в п.5.11 Договора, осуществляется Управляющей организацией в максимально короткие сроки с последующим уведомлением в 5-ти-дневный срок Совета многоквартирного дома.

В связи с заключением нового договора после досрочного расторжения с предыдущей подрядной организацией, не позднее 30 календарных дней со дня расторжения договора с предыдущей подрядной организацией, Управляющей организацией и Советом Дома осуществляется сбор коммерческих предложений от кандидатов на новую подрядную организацию.

Определение новой подрядной организации осуществляется в пределах сметы, утвержденной на общем собрании собственников, по критериям, согласованным с Советом дома: по предлагаемой минимальной цене, опыту работы, наличию материальных ресурсов и деловой репутации. Коммерческие предложения передаются Совету Дома для последующего хранения по каждому лоту в отдельности.

Согласование критериев, предъявляемых к участникам конкурсной процедуры, оформляется протоколом решения Совета дома в соответствии с Положением о Совете дома в действующей редакции.

Выбор новой подрядной организации оформляется протоколом решения Совета дома.

5.11. Расторжение договоров между Управляющей организацией и подрядными организациями в части оказания отдельных видов услуг и выполнения отдельных видов работ и заключение новых договоров на оказание услуг/работ по аналогичному направлению без увеличения предельной стоимости услуг/работ, утвержденных протоколом Общего собрания собственников, производится исключительно по представлению Совета дома. Представление Совета дома оформляется соответствующим протоколом решения в соответствии с Положением о Совете дома в действующей редакции.

Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть договор с подрядной организацией на основании Акта, подписанного представителем управляющей организации, подрядной организации и членом Совета дома:

1. В случае грубых нарушений в работе подрядной организации, установленных подписанным Актом.
2. В случае, если подрядная организация не приступает к исполнению договора подряда в срок, предусмотренный соответствующим договором.

## **6. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

6.1. Цена Договора определяется исходя из стоимости работ и услуг согласно Смете на содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 3), на срок не менее чем 1 (один) год с учетом предложений Управляющей организации.

6.2. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему



Собственнику помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и ст. 37, 39 ЖК РФ.

6.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя (ч. 2 ст. 154 ЖК РФ):

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги;
- взнос на капитальный ремонт.

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств фонда капитального ремонта. Квитанция на оплату взноса на капитальный ремонт дома с момента включения дома в региональную программу капитального ремонта выставляется владельцем счета средств на капитальный ремонт отдельным платежным документом.

6.4. Плата за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, на срок не менее чем 1 (один) год по тарифу, утвержденному решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.5. Ежемесячная плата Собственника за содержание жилого помещения определяется как произведение общей площади принадлежащего Собственнику помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади.

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

6.7. Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета, относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

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

6.9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.10. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в установленный настоящим Договором срок (п. 6.9) на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее 3-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.11. В выставленном платежном документе указываются: расчетный 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 жилого помещения, объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилого помещения и коммунальных услуг за предыдущие периоды, пени. 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, объем затраченных коммунальных ресурсов на общедомовые нужды с указанием показаний ОДПУ.

6.12. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет по лицевому счету, указанный в платежном документе.

6.13. Неиспользование Собственником, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и дополнительные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.14. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

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

6.16. 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.

6.17. В случае изменения в установленном порядке размера платы за коммунальные услуги, содержания жилого помещения Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы либо принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений.

6.18. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

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

6.20. В случае заключения прямых договоров между собственниками и РСО порядок расчета за соответствующие коммунальные услуги определяется условиями такого договора.

## **7. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора**

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями (в т.ч. Советом многоквартирного дома) путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечне, объеме и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ в установленные российским законодательством сроки;
- проверки объемов и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде обращений для устранения выявленных дефектов;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. п. 7.2-7.5, Приложения № 9 настоящего раздела Договора.

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

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий собственника (пользователя) и/или проживающих в жилом помещении граждан.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, в том числе предусмотренных разделом 8 настоящего Договора.

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

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (пользователя), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. При составлении акта по инициативе Собственника и неявке представителя Управляющей организации Акт составляется в отсутствие представителя Управляющей организации с соответствующей отметкой в Акте.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений отделочных покрытий потолка, стен, пола, проемов, коммуникаций, инженерных систем; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника

(нанимателя, арендатора).

7.5. Акт составляется в присутствии собственника (пользователя), права которого нарушены. При отсутствии собственника (пользователя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается собственнику (пользователю), а второй – Управляющей организации.

7.6. Во исполнение п. 3.1.10 Договора управляющая организация представляет отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год Председателю Совета Дома до 31 марта текущего года. Собрание собственников по утверждению отчета проводится в течении второго квартала текущего года. Отчет включает информацию о денежных поступлениях и их расходовании, размере оплаты собственниками предоставленных услуг, размере задолженности населения по оплате услуг, а также информацию о выполненных работах и оказанных услугах по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества. Отчет предоставляется собственникам в письменном виде (Приложение № 6) путем размещения отчета на информационных стендах в подъезде дома и в помещении Управляющей организации, с обязательным размещением отчета в ГИС ЖКХ.

Акты выполненных работ за текущий период предоставляются собственникам в следующем за отчетным месяцем, включают в себя виды выполненных работ, оказанных услуг.

## **8. Ответственность сторон**

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

8.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

8.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

8.2.2. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

8.3. 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.

8.4. С момента возникновения срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством.

8.5. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в следующем порядке: Управляющая организация в письменной форме направляет Собственнику предупреждение (путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом с описью вложения) о приостановке предоставления коммунальных услуг в случае непогашения образовавшейся задолженности в течение 20 дней со дня передачи предупреждения.

8.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника, не оборудованном индивидуальным прибором учета воды, лиц не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с исковым заявлением о взыскании с Собственника реального ущерба.

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

## **9. Условие о допуске представителей Управляющей организации в помещение для осмотра общего имущества в многоквартирном доме**

9.1. Собственник обязан допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к

общедомовому имуществу, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

9.2. Собственник, не обеспечивший допуск представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

9.3. Информация о представителях Управляющей организации указана в Приложении № 7 к настоящему Договору.

## **10. Порядок изменения и расторжения Договора**

10.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

10.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

10.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

–принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за 30 дней до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания собственников помещений;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за три 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 на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

10.2.2. По соглашению сторон.

10.2.3. В судебном порядке.

10.2.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

10.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

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

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

10.7. Обязательства по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. 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, может быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

## **11. Обстоятельства непреодолимой силы**

11.1. 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. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

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

11.3. 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.

11.4. 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.

## **12. Срок действия Договора**

12.1. Договор заключен сроком на 1 (один) год и вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами.

12.2. При отсутствии решения общего собрания собственников помещений и надлежащего уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

## **13. Заключительные положения**

13.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, второй - у Председателя Совета многоквартирного дома.

Передача Договора Председателю Совета многоквартирного дома оформляется соответствующим актом о передаче договора, подписанным Управляющей организацией. В случае, если Председатель Совета многоквартирного дома по какой-либо причине прекращает выполнять обязанности Председателя Совета, то он обязан передать свой экземпляр Договора в Управляющую организацию или новому Председателю, утвержденному Общим собранием собственников, составив соответствующий Акт о передаче договора.

13.2. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимся предметом Договора, теряют юридическую силу.

13.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

13.4. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку

персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по начислениям и 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, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (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 течение всего срока действия настоящего Договора. Управляющая организация не раскрывает третьим лицам и обязуется не распространять персональные данные без согласия субъекта персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Приложения:

1. Приложение № 1 – Состав общего имущества Многоквартирного дома;
2. Приложение № 2 – Перечень услуг и работ по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и периодичность их выполнения;
3. Приложение № 3 – Смета на содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
4. Приложение № 4– Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
5. Приложение № 5–Схемы разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника;
6. Приложение № 6 – Форма отчета о выполнении договора управления Многоквартирным домом;
7. Приложение № 7 – Информация о представителях Управляющей организации.
8. Приложение № 8 - Содержание услуги по обеспечению внутриобъектового режима (Служба контроля).
9. Приложение № 9 - Акт о нарушении условий договора управления МКД (проверки качества выполненных услуг и работ).
10. Приложение №10 – Правила пользования подземной автостоянкой
11. Приложение №11 – Согласие на обработку персональных данных.

#### 14. Реквизиты и подписи сторон

Собственник:

Фамилия:

Имя:

Отчество:

Паспорт серии

выдан

дата выдачи ..

Адрес регистрации:

Место проживания:

Тел.

\_\_\_\_\_ /

Управляющая организация:

**Общество с ограниченной ответственностью  
«БАЗИС»**

Адрес: 119501, г. Москва, ул. Веерная, д. 30,  
корп. 4, этаж 2, пом. I, ком. 9

ИНН 7704052463

КПП 772901001

ОГРН 1027700105872

ОКПО 27579689

ОКТМО 45323000000

р/с 40702810500170000973

Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

г. Москва

к/с 30101810145250000411

БИК 044525411

Генеральный директор

ООО «БАЗИС»

\_\_\_\_\_ **Колдашов.А.И**

**Состав общего имущества Многоквартирного дома по адресу: \_\_\_\_\_**

В контексте Договора под «Общим Имуществом» понимаются предусмотренные проектной и исполнительной документацией части Многоквартирного дома, принадлежащие на праве общей долевой собственности собственникам помещений в Многоквартирном доме и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме. В том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, а именно:

1. В части инженерных систем, конструкций и элементов строения (без разводок и оборудования внутри помещения, без элементов и оборудования, относящихся к одному помещению):

- электрические сети и системы, осветительные приборы в местах общего пользования;
- система горячего и холодного водоснабжения;
- система бытового водоотведения;
- система отопления (включая тепловой узел);
- система приточно-вытяжной вентиляции;
- система пожаротушения;
- система видеонаблюдения;
- система контроля и управления доступом;
- видеодомофония;
- лифты;
- система ливневого водоотведения с крыш;
- общие конструкции сооружений – полы, стены, потолки, крыши, лестницы, окна, двери.

2. В части мест общего пользования:

- межквартирные, лестничные, лифтовые площадки, лестничные марши, коридоры;
- технические помещения – электрощитовые, венткамеры и тп.

**Управляющая организация**  
**ООО «БАЗИС»**  
**Генеральный директор**

**Собственник**

\_\_\_\_\_ **Колдашов.А.И**

\_\_\_\_\_ /

/



**Перечень услуг и работ по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу : \_\_\_\_\_ и периодичность их выполнения**

№	Наименование работ	Периодичность
<b>1. Осмотр (обследование) технического состояния жилого здания</b>		
1.1.	Крыши	2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации
1.2.	Фасады	2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации
1.3.	Инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности)	1 раз в год перед началом отопительного сезона
1.4.	Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации
1.5.	Вентиляционные каналы	1 раз в год по мере необходимости
1.6.	Внешнее благоустройство зданий (домовые знаки, указатели, флагодержатели и др.), отмостки, входы в подъезды, тамбуры	1 раз в год в период подготовки к весенне-летней эксплуатации
<b>2. Наладка и ремонт электрооборудования вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов, чердаков)</b>		
2.1.	Смена осветительных приборов	по мере необходимости
2.2.	Ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп серии ЛД	по мере необходимости
2.3.	Ремонт полугерметичной осветительной арматуры	по мере необходимости
2.4.	Смена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельными местами электропроводки	по мере необходимости
2.5.	Ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств	по мере необходимости
<b>3. Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период</b> Работы проводятся в срок до 30 апреля		
3.1.	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора.	в срок до 30 апреля
3.2.	Консервация системы центрального отопления.	
3.3.	Переключение внутреннего водостока на летний режим работы.	
3.4.	Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений.	
3.5.	Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт.	
3.6.	Ремонт отмосток при просадках, отслоении от стен.	
3.7.	Ремонт полов в подвалах и на лестничных клетках.	
3.8.	Укрепление флагодержателей и домовых знаков.	
<b>4. Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период</b> Работы проводятся в срок до 31 августа		
4.1.	Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления.	в срок до 31 августа
4.2.	Укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами.	
4.3.	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре.	
4.4.	Ремонт кровель.	
4.5.	Приведение помещений подвалов, техподполий, технических коридоров в соответствие с требованиями, очистка от коррозии и окраска.	
4.6.	Ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов.	
4.7.	Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений.	
4.8.	Ремонт и установка доводчиков на входных дверях.	
4.9.	Устранение причин подтопления подвальных помещений.	

4.10.	Переключение внутреннего водостока на зимний режим работы.	
<b>5. Работы по уборке помещений общего пользования жилого дома</b>		
5.1	Влажное уборка вестибюля 1-го этажа, холла перед лифтами	ежедневно, в зимний период – 2 раза в день.
5.2	Влажная уборка межквартирных, лифтовых холлов	2 раза в неделю
5.3	Влажная уборка лестничных площадок и маршей (пожарная лестница)	2 раза в месяц
5.4	Влажная уборка пола кабины лифта	ежедневно
5.5	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приемка	Ежедневно, по мере необходимости
5.6	Влажная уборка стен, дверей, плафонов на лестничных площадках, оконных решеток, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств	1 раз в квартал, кроме зимнего периода
<b>6. Техническое обслуживание</b>		
<b>Фундаменты</b>		
6.1.	Проведение осмотров с целью:	
6.1.1	проверки соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам	1 раз в год
	проверки технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами	1 раз в год  1 раз в год
6.1.2	При выявлении нарушений: - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов	по мере необходимости
	- детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения, подготовка предложений по восстановлению эксплуатационных свойств конструкции	по мере необходимости
6.1.3	Восстановление эксплуатационных свойств фундамента собственными силами в объеме до 15 %	
<b>Стены</b>		
6.2.	Проведение осмотров с целью:	
6.2.1	выявления отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	1 раз в год
	выявления следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков	1 раз в год
	выявления повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;	1 раз в год
6.2.2	В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, подготовка предложений по восстановлению проектных условий эксплуатации	по мере выявления
6.2.3	Восстановление эксплуатационных свойств стен собственными силами в объеме до 15 %	

<b>Перекрытия и покрытия</b>		
6.3.	Проведение осмотров с целью:	
6.3.1	выявления нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	1 раз в год
	выявления 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
	выявления 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
6.3.2	При выявлении повреждений и нарушений – разработка предложения по восстановительным работам (при необходимости)	по мере выявления
6.3.3	Восстановление эксплуатационных свойств перекрытий и покрытий собственными силами в объеме до 15 %	
<b>Крыши</b>		
6.4.	Проведение осмотров с целью:	
6.4.1	проверки кровли на отсутствие протечек	2 раза в год
	проверки молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год
	проверки состояния защитных бетонных плит и ограждений фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	2 раза в год
	проверки температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;	в зимний период
	контроля состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек (при наличии);	в зимний период
	осмотра потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;	в зимний период
	проверки и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, листьев, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	регулярно
	проверки и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	в зимний период
	проверки и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	2 раза в год
	проверки и при необходимости восстановления антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	2 раза в год
6.4.2	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам,- незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана проведения восстановительных работ	по мере выявления
6.4.3	Восстановление эксплуатационных свойств крыш собственными силами в объеме до 15 %	
<b>Лестницы</b>		
6.5.	Проведение осмотров с целью:	

6.5.1	выявления деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	1 раз в год
	выявления наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях дома с железобетонными лестницами	1 раз в год
6.5.2	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана проведения восстановительных работ	по мере выявления
6.5.3	Восстановление эксплуатационных свойств лестниц собственными силами в объеме до 15 %	
<b>Пандусы, крыльца, входные группы, конструктивы верхних этажей</b>		
6.6.	Проведение осмотров с целью:	
6.6.1	выявления наличия, характера и величины выбоин и трещин: входные группы, над конструктивами верхних этажей, в ступенях крылец;	2 раза в год
	выявления нарушения гидроизоляции в сопряжениях крылец, водоотводящих лотков.	2 раза в год
	проверки состояния пандуса и его соответствия технической документации.	2 раза в год
6.6.2	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана проведения восстановительных работ	по мере выявления
6.6.3	Восстановление эксплуатационных свойств элементов собственными силами в объеме до 15 %	
<b>Фасады, цоколи, отмостки</b>		
6.7.	Проведение планового осмотра при подготовке к весенне-летней эксплуатации:	
6.7.1	простукивание облицовки фасада; проверка целостности выступающих конструктивных элементов	1 раз в год
6.7.2	Проведение внеплановых осмотров после явлений стихийного характера, при выявлении аварийных повреждений и поступлении жалоб проживающих	в течение 12 часов после извещения уполномоченного лица
6.7.3	Устранение выявленных нарушений:	
	- ограждение опасной зоны	по мере выявления
	- закрытие и опломбирование выходов на аварийные балконы, лоджии и эркеры	по мере выявления
6.7.4	Восстановление эксплуатационных свойств фасадов, цоколей, отмостков собственными силами в объеме до 15 %	
<b>Перегородки</b>		
6.8.	Проведение осмотров с целью:	
6.8.1	выявления зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	2 раза в год
	проверки звукоизоляции и огнезащиты.	2 раза в год
6.8.2	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана проведения восстановительных работ	по мере выявления
6.8.3	Восстановление эксплуатационных свойств перегородок собственными силами в объеме до 15 %	
<b>Подъезды</b>		
6.9.	Проверка состояния внутренней отделки	регулярно
6.9.1	Локальный ремонт элементов, составляющих комплекс подъезда	по мере необходимости
6.9.2	Планово-текущий ремонт подъезда	каждые 5 лет
<b>Система вентиляции, дымоудаления и противопожарной автоматики</b>		
6.10	Проведение планового осмотра с целью:	

6.10.1	определения работоспособности оборудования и элементов систем	1 раз в месяц
	контроля состояния, выявления и устранения причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	1 раз в месяц
	устранения неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранения засоров в каналах, устранения неисправностей шиберов и дроссель клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замены дефективных вытяжных решеток и креплений	1 раз в месяц
	проверки исправности, технического обслуживания и ремонта оборудования системы холодоснабжения	1 раз в месяц
	контроля и обеспечения исправного состояния систем автоматического дымоудаления	1 раз в месяц
	контроля состояния и восстановления антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	1 раз в месяц
6.10.2	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана проведения восстановительных работ	по мере выявления
6.10.3	Проведение внепланового осмотра после аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих	в течение 12 часов после извещения уполномоченного лица
6.10.4	Техническое обслуживание системы противопожарной безопасности – дымоудаления и противопожарной автоматики (ДУ и ППА)	1 раз в месяц
<b>Тепловые пункты</b>		
6.11	Проведение осмотров с целью:	
6.11.1	проверки исправности и работоспособности оборудования, выполнения наладочных и ремонтных работ на тепловых пунктах и водоподкачках	ежедневно
	проверки работоспособности и обслуживания устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения	ежедневно
6.11.2	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода), незамедлительного принятия мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	Ежедневно по мере выявления
	Гидравлические и тепловые испытания оборудования тепловых пунктов и водоподкачек	при подготовке к отопительному сезону
	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	После отопительного сезона
6.11.3	При выявлении повреждений и нарушений проведение восстановительных работ.	По мере выявления
6.11.4	Техническое обслуживание тепловых пунктов	1 раз в месяц
<b>Внутридомовая система центрального отопления и горячего водоснабжения</b>		
6.12	Проведение осмотров:	
6.12.1	проведение планового осмотра перед началом отопительного сезона в процессе пробного протапливания здания.	1 раз в год
	проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих.	в течение 12 часов после извещения уполномоченного лица
6.12.2	Устранение выявленных неисправностей:	
	восстановление местами теплоизоляции трубопроводов (водонагревателей), расширительных баков	по мере выявления
	устранение течи в трубопроводах, водонагревателях, приборах и арматуре	по мере выявления
	устранение местных непрогревов с промывкой (при необходимости) нагревательных приборов и трубопроводов	по мере необходимости
	ликвидация воздушных пробок	по мере выявления
	наладка автоматики подпитки расширительных баков	в отопительный сезон по мере необходимости
	устранение неисправностей расширительного бака и автоматики подпитки	по мере выявления

	осмотр и очистка грязевиков, воздухоборников	в отопительный сезон, 1 раз в месяц
	восстановление крепления трубопроводов и нагревательных приборов	по мере выявления
	проверка исправной работы домашних приборов учета расхода тепловой энергии и горячей воды: - визуальный осмотр; - проверка наличия и целостности пломб; - протирка прибора от пыли; - снятие показаний прибора.	1 раз в месяц
	укомплектование поверенными контрольно-измерительными приборами	по мере необходимости
	обследование агрегатов автоматизированных узлов управления (АУУ)	1 раз в месяц
	проверка срабатывания аварийных защит и сигнализаций	1 раз в месяц
	проверка работоспособности средств автоматизации теплового пункта	1 раз в месяц
	проверка работоспособности запорной и регулирующей арматуры	1 раз в месяц
6.12.3	Техническое обслуживание системы центрального отопления и горячего водоснабжения	1 раз в месяц
<b>Система холодного водоснабжения</b>		
6.13.1	Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода	1 раз в год
6.13.2	Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих	в течение 12 часов после извещения уполномоченного лица
6.13.3	Устранение выявленных неисправностей: устранение течи в трубопроводах и арматуре	по мере выявления
	восстановление местами теплоизоляции трубопроводов и арматуры	по мере выявления
	восстановление крепления трубопроводов, приборов и оборудования	по мере выявления
6.13.4	Проверка исправной работы приборов учета расхода воды, относящихся к общедомовому имуществу	1 раз в месяц
<b>Пожарный водопровод: ввод пожарного водопроводы от стены здания; стояки пожарного водопровода (при наличии)</b>		
6.13	Проверка эксплуатационной готовности сети пожарного водопровода	2 раза в год
	пожарных насосов (проверка на создание требуемого напора)	1 раз в год
<b>Система водоотведения (канализация)</b>		
6.14	Проведение осмотров:	
6.14.1	проведение планового осмотра	1 раз в месяц
	проведение внепланового осмотра после устранения аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих	в течение 12 часов после извещения уполномоченного лица
6.14.2	Устранение выявленных неисправностей: прочистка стояка	по мере выявления
	прочистка лежака	по мере выявления
	устранение просадки, прогиба и контруклона лежака и канализационного выпуска	по мере выявления
	смена кронштейнов под сантехприборами, укрепление расшатанного унитаза, прочистка и промывка сифонов, находящихся в технических помещениях, относящихся к МОП	по мере выявления
	подчеканка раструбов канализационных труб	по мере выявления
	смена прокладок канализационных ревизий	по мере выявления
	устранение засора трубопроводов	по мере выявления

	установка металлических пробок на канализационных прочистках	по мере выявления
	укрепление трубопроводов	по мере выявления
6.14.3	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в месяц
<b>Система электроснабжения</b>		
6.15	Проведение осмотров:	
6.15.1	проведение плановых осмотров вводно-распределительного устройства (ВРУ), разводки по подвалу, техподполью и чердаку, системы электроснабжения здания, этажных щитков, в том числе светильников наружного освещения, домовых знаков и др. указателей	1 раз в месяц
	проведение технических осмотров электротехнических устройств МКД (бытовых напольных электроплит с жарочным шкафом - контрольные функции) с целью предупреждения причин возникновения пожара и защиты пользователей от поражения электрическим током	1 раз в месяц
6.15.2	Проведение внеплановых осмотров после ликвидации аварийных повреждений	в течение 12 часов после извещения уполномоченного лица
6.15.3	Устранение выявленных нарушений:	
	подтяжка контактов соединений общедомовой электрической сети и этажных щитов	по мере выявления
	смена перегоревших электроламп в вестибюлях, холлах, на лестничных площадках, в технических подпольях, на чердаках	при обнаружении – незамедлительно
	промывка, протирка и смена перегоревших электроламп (и стартеров) световых домовых знаков, уличных и др. указателей	по мере выявления
	удаление влаги из распаячных и протяжных коробок, ящиков и щитков	по мере выявления
6.15.4	Проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в месяц
6.15.5	Восстановление заземления оболочки электрокабеля	по мере выявления
<b>7. Сезонное обслуживание придомовой территории</b>		
7.1	Подметание земельного участка	1 раз в день
7.2	Полив газона и насаждений	2-10 раз в летний период (в зависимости от температуры воздуха и типа насаждений)
7.3	Стрижка газонов	1 раз в 2 недели
7.4	Подрезка деревьев и кустов	2 раза в год
7.5	Очистка и обслуживание элементов благоустройства	по мере необходимости
7.6	Уборка мусора с газона, очистка урн	1 раз в день
7.7	Уборка и подметание контейнерных площадок и мест установки бункеров-накопителей	ежедневно
7.8	Сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и наледи	по мере необходимости
7.9	Обработка тротуаров и проезжей части антигололедными средствами	по мере необходимости
<b>8. Услуги, оказываемые специализированными подрядными организациями</b>		
8.1	Аварийная дежурная служба	круглосуточно
8.2	Работы по сбору и вывозу твердых коммунальных отходов	ежедневно
8.3	Техническое обслуживание лифтов и лифтового оборудования	на постоянной основе
8.4	Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год
8.5	Техническое обслуживание систем противопожарной безопасности (ДУ и ППА)	на постоянной основе
8.6	Измерение сопротивления изоляции электросетей	1 раз в год
8.7	Техническое обслуживание манометров (поверка/калибровка)	1 раз в год
8.8	Обслуживание домофонов и электромеханических замков	ежедневно
8.9	Дератизация	по мере необходимости
8.10	Дезинсекция	по мере необходимости

<b>9. Дополнительные услуги</b>		
9.1	Служба контроля	в соответствии с Приложением № 8
9.2	Запирающие устройства входных дверей (домофон)	ежедневно, круглосуточно
9.3	Коллективная антенна	ежедневно, круглосуточно
9.4	ОДН на электроэнергию	ежедневно, круглосуточно
9.5	ОДН на ХВС	ежедневно, круглосуточно
9.6	Непредвиденные работы	по мере необходимости
<b>Объединенная диспетчерская служба</b>		
Адрес диспетчерской службы: г. Москва, ул. Нежинская, д. 8, корп. 1 Телефон: +7(499)726-02-87		

**Управляющая организация**  
**ООО «БАЗИС»**  
**Генеральный директор**

**Собственник**

\_\_\_\_\_ Колдашов.А.И

\_\_\_\_\_ /

/



**ООО "БАЗИС"  
СМЕТА**

**на санитарное содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового имущества многоквартирного дома  
г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 107, корп. 4**

**Приложение № 3  
к Договору № \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_ 202\_\_**

площадь жилых помещений	36 807,80	кв.м.
тариф на 1 кв.м жилых помещений (в т.ч. НДС)	33,60	руб.
<b>Сумма в год с жилых помещений (в т.ч. НДС)</b>	<b>14 840 904,96</b>	<b>руб.</b>
площадь нежилых помещений (офисы)	2 249,00	кв.м.
тариф на 1 кв.м нежилых помещений (офисы) (в т.ч. НДС)	33,60	руб.
<b>Сумма в год с нежилых (офисы) помещений (в т.ч. НДС)</b>	<b>906 796,80</b>	<b>руб.</b>
площадь паркинга	3 209,90	кв.м.
тариф на 1 кв.м м/места (в т.ч. НДС)	75,80	руб.
<b>Сумма в год с м/мест (в т.ч. НДС)</b>	<b>2 919 725,04</b>	<b>руб.</b>
общая площадь (жил. и нежилых помещений)	42 266,70	кв.м.
<b>Всего сумма в год на содержание и ремонт МКД (в т.ч. НДС)</b>	<b>18 667 426,80</b>	<b>руб.</b>

№ п/п	Статьи расходов	периодичность выполнения работ	стоимость на 1 кв.м	сумма расходов в год, руб.	сумма расходов в месяц, руб.	расходы по видам помещений					
						квартиры (36 807,80 кв.м)	квартиры (стоимость на 1 кв.м)	паркинг (3 209,90 кв.м)	паркинг (стоимость на 1 кв.м)	нежилые помещения (2 249,00 кв.м)	Нежилые помещения (стоимость на 1 кв.м)
<b>1</b>	<b>Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>5 504 466,00</b>	<b>458 705,50</b>	<b>281 505,20</b>	<b>7,65</b>	<b>160 000,00</b>	<b>49,85</b>	<b>17 200,30</b>	<b>7,65</b>
1.1.	Работы по санитарному содержанию дома	1 раз в неделю	6,48	3 036 000,00	253 000,00	238 431,55	6,48	-	-	14 568,45	6,48
1.2.	Работы по санитарному содержанию паркинга	1 раз в неделю	49,85	1 920 000,00	160 000,00	-	-	160 000,00	49,85	-	-
1.3.	Замена ковров	2 раза в неделю	1,17	548 466,00	45 705,50	43 073,65	1,17	-	-	2 631,85	1,17
<b>2</b>	<b>Работы по техническому обслуживанию сантехнических систем, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома</b>	<b>х</b>	<b>1,82</b>	<b>922 213,50</b>	<b>76 851,13</b>	<b>66 925,52</b>	<b>1,82</b>	<b>5 836,38</b>	<b>1,82</b>	<b>4 089,23</b>	<b>1,82</b>
2.1.	Системы горячего водоснабжения	ежедневно	0,24	119 887,76	9 990,65	8 700,32	0,24	758,73	0,24	531,60	0,24
2.2.	Системы холодного водоснабжения	ежедневно	0,24	119 887,76	9 990,65	8 700,32	0,24	758,73	0,24	531,60	0,24
2.3.	Системы центрального отопления	ежедневно	0,18	92 221,35	7 685,11	6 692,55	0,18	583,64	0,18	408,92	0,18
2.4.	Системы канализации	ежедневно	0,16	82 999,22	6 916,60	6 023,30	0,16	525,27	0,16	368,03	0,16
2.5.	Обслуживание и ремонт насосных пунктов	1 раз в год	0,15	73 777,08	6 148,09	5 354,04	0,15	466,91	0,15	327,14	0,15
2.6.	Техническое обслуживание ТУ	ежедневно	0,36	184 442,70	15 370,23	13 385,10	0,36	1 167,28	0,36	817,85	0,36
2.7.	Работы по калибровке средств измерения в ТУ	1 раз в год	0,11	55 332,81	4 611,07	4 015,53	0,11	350,18	0,11	245,35	0,11
2.8.	Ремонт, регулировка, промывка и опрессовка систем центрального отопления	1 раз в год	0,20	101 443,49	8 453,62	7 361,81	0,20	642,00	0,20	449,82	0,20
2.9.	Осмотр системы центрального отопления, водопровода, канализации и водоснабжения	1 раз в месяц	0,09	46 110,68	3 842,56	3 346,28	0,09	291,82	0,09	204,46	0,09
2.10.	Съем показаний, обработка и передача в РСО данных общедомовых приборов учета водоснабжения	1 раз в месяц	0,04	18 444,27	1 537,02	1 338,51	0,04	116,73	0,04	81,78	0,04
2.11.	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	по мере необходимости	0,05	27 666,41	2 305,53	2 007,77	0,05	175,09	0,05	122,68	0,05
<b>3</b>	<b>Материалы, спецодежда, инвентарь для обслуживания сантехнических систем</b>	<b>по мере необходимости</b>	<b>0,44</b>	<b>222 000,00</b>	<b>18 500,00</b>	<b>16 110,66</b>	<b>0,44</b>	<b>1 404,96</b>	<b>0,44</b>	<b>984,38</b>	<b>0,44</b>
<b>4</b>	<b>Работы по техническому обслуживанию электротехнических систем, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома</b>	<b>х</b>	<b>1,82</b>	<b>922 213,50</b>	<b>76 851,13</b>	<b>66 925,52</b>	<b>1,82</b>	<b>5 836,38</b>	<b>1,82</b>	<b>4 089,23</b>	<b>1,82</b>
4.1.	Обслуживание электросчетчиков	ежедневно	0,45	230 553,38	19 212,78	16 731,38	0,45	1 459,09	0,45	1 022,31	0,45
4.2.	Техническое обслуживание внутридомового электрооборудования	ежедневно	0,64	322 774,73	26 897,89	23 423,93	0,64	2 042,73	0,64	1 431,23	0,64

4.3.	Работы по замеру сопротивления " фазы-нуль"	1 раз в год	0,04	18 444,27	1 537,02	1 338,51	0,04	116,73	0,04	81,78	0,04
4.4.	Смена ламп накаливания, люминесцентных ламп, ремонт светильников люминесцентных ламп	по мере необходимости	0,27	138 332,03	11 527,67	10 038,83	0,27	875,46	0,27	613,38	0,27
4.5.	Проверка состояния силовых установок, дренажных насосов, насосных станций, вентиляторов	2 раза в месяц	0,09	46 110,68	3 842,56	3 346,28	0,09	291,82	0,09	204,46	0,09
4.6.	Съем показаний, обработка и передача в РСО данных приборов учета электроэнергии общедомовых	1 раз в месяц	0,18	92 221,35	7 685,11	6 692,55	0,18	583,64	0,18	408,92	0,18
4.7.	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования	1 раз в месяц	0,15	73 777,08	6 148,09	5 354,04	0,15	466,91	0,15	327,14	0,15
5	Материалы, спецодежда, инвентарь для обслуживания электротехнических систем	по мере необходимости	0,46	234 000,00	19 500,00	16 981,50	0,46	1 480,91	0,46	1 037,59	0,46
6	Работы по обеспечению пожарной безопасности: Техническое обслуживание систем ДУ и ППА	ежемесячно	1,27	642 000,00	53 500,00	46 590,28	1,27	4 063,00	1,27	2 846,72	1,27
6.1.	Обслуживание пожарной сигнализации	ежемесячно	0,95	480 000,00	40 000,00	34 833,85	0,95	3 037,76	0,95	2 128,39	0,95
6.2.	Обслуживание системы дымоудаления	ежемесячно	0,12	60 000,00	5 000,00	4 354,23	0,12	379,72	0,12	266,05	0,12
6.3.	Обслуживание водяного пожаротушения	ежемесячно	0,11	54 000,00	4 500,00	3 918,81	0,11	341,75	0,11	239,44	0,11
6.4.	Обслуживание сплинкерного пожаротушения	ежемесячно	0,09	48 000,00	4 000,00	3 483,39	0,09	303,78	0,09	212,84	0,09
7	Техническое обслуживание слаботочных систем	ежемесячно	3,80	1 927 361,52	160 613,46	139 869,64	3,80	12 197,62	3,80	8 546,20	3,80
8	Техническое обслуживание систем вентиляции	ежемесячно	0,19	96 000,00	8 000,00	6 966,77	0,19	607,55	0,19	425,68	0,19
9	Работы по текущему ремонту	по мере необходимости	2,14	1 084 453,50	90 371,13	78 699,36	2,14	6 863,14	2,14	4 808,62	2,14
10	Работы по техническому обслуживанию и содержанию лифтового оборудования	х	4,27	2 166 000,00	180 500,00	157 187,76	4,27	13 707,88	4,27	9 604,36	4,27
10.1.	Техническое обслуживание лифтов, Техническое освидетельствование лифтов	ежедневно, круглосуточно	3,79	1 920 000,00	160 000,00	139 335,41	3,79	12 151,03	3,79	8 513,56	3,79
10.2.	Диспетчеризация лифтов	1 раз в год	0,43	216 000,00	18 000,00	15 675,23	0,43	1 366,99	0,43	957,78	0,01
10.3.	Страхование производственных объектов (лифтов)	1 раз в год	0,06	30 000,00	2 500,00	2 177,12	0,06	189,86	0,06	133,02	0,06
11	Непредвиденные работы по МКД	по мере необходимости	0,47	240 000,00	20 000,00	17 416,93	0,47	1 518,88	0,47	1 064,19	0,47
12	Расходы на дератизацию и дезинсекцию:	х	0,09	46 800,00	3 900,00	3 396,30	0,09	296,18	0,09	207,52	0,09
12.1.	дератизация	1 раз в квартал	0,03	16 200,00	1 350,00	1 175,64	0,03	102,52	0,03	71,83	0,03
12.2.	дезинсекция	по заявкам	0,06	30 600,00	2 550,00	2 220,66	0,06	193,66	0,06	135,68	0,06
13	Аварийная дежурная служба	круглосуточно	0,19	96 000,00	8 000,00	6 966,77	0,19	607,55	0,19	425,68	0,19
14	Управляющий многоквартирного дома	кроме субботы, воскресенья и праздничных дней	2,13	1 082 074,74	90 172,89	78 526,73	2,13	6 848,09	2,13	4 798,08	2,13
15	Административно-управленческие расходы	кроме субботы, воскресенья и праздничных дней	2,78	1 411 499,04	117 624,92	102 433,23	2,78	8 932,90	2,78	6 258,79	2,78
15.1.	Затраты на оплату труда административно-управленческого персонала (ФОТ АУП с начислениями)	х	2,26	1 144 438,02	95 369,84	83 052,47	2,26	7 242,76	2,26	5 074,60	2,26
15.2.	Общехозяйственные расходы по управлению многоквартирным домом	х	0,53	267 061,02	22 255,08	19 380,76	0,53	1 690,14	0,53	1 184,19	0,53
16	Диспетчерское обслуживание	круглосуточно	0,50	253 292,74	21 107,73	18 381,59	0,50	1 603,00	0,50	1 123,14	0,50
17	Расчетная служба	кроме субботы, воскресенья и праздничных дней	0,48	245 879,54	20 489,96	17 843,61	0,48	1 556,09	0,48	1 090,27	0,48
18	Налоги, подлежащие уплате в бюджет (НДС 20%)	х	2,37	1 200 000,00	100 000,00	87 084,63	2,37	7 594,39	2,37	5 320,97	2,37
19	Рентабельность управляющей компании (2 %)	х	0,73	370 000,00	30 833,33	26 851,09	0,73	2 341,61	0,73	1 640,63	0,73

ИТОГО за санитарное содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт:		x	x	18 667 426,80	1 555 521,17	1 236 663,09	33,60	243 296,51	75,80	75 561,57	33,60
Дополнительные услуги											
20	Расходы за электроэнергию, потребленную на дежурное освещение мест общего пользования и работу лифтов (общедомовые нужды)	ежедневно, круглосуточно	x	Начисление осуществляется отдельно, исходя из фактического потребления							
21	Расходы за воду, потребленную на общедомовые нужды	ежедневно, круглосуточно	x	Начисление осуществляется отдельно, исходя из фактического потребления							
22	Расходы на коммунальные услуги в паркинге	ежедневно, круглосуточно	x	Начисление осуществляется отдельно, исходя из фактического потребления							
23	Комплексная уборка прилегающей территории	ежедневно, круглосуточно	4,79	2 430 000,00	202 500,00	176 346,38	4,79	15 378,65	4,79	10 774,97	4,79
24	Уход за зелеными насаждениями	ежедневно, круглосуточно	1,47	743 500,00	61 958,33	53 956,19	1,47	4 705,36	1,47	3 296,79	1,47
25	Благоустройство МКД и дворовой территории	ежедневно, круглосуточно	1,00	507 200,40	42 266,70	36 807,80	1,00	3 209,90	1,00	2 249,00	1,00
26	Охрана жилого комплекса	ежедневно, круглосуточно	6,21	3 151 200,00	262 600,00	228 684,24	6,21	19 942,88	6,21	13 972,88	6,21
27	Консьерж	ежедневно, круглосуточно	10,68	4 716 000,00	393 000,00	393 000,00	10,68				
ИТОГО РАСХОДОВ:				30 215 327,20	2 517 846,21	2 125 457,70	57,75	286 533,30	89,27	105 855,21	47,07

Размер платы	Квартиры руб/кв.м.	Нежилые помещения руб/кв.м.	Паркинг руб/кв.м.
Санитарное содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт, в т.ч.:	33,60	33,60	75,80
Минимальный перечень в рамках тарифа, утвержденного Постановлением Правительства г. Москвы	25,70	25,70	25,70
Техническое обслуживание слаботочных систем	3,80	3,80	3,80
Доп. услуги по уборке	4,10	4,10	x
Механизированная уборка встроенного подземного паркинга	x	x	46,30
Расходы за электроэнергию на ОДН	Начисление осуществляется отдельно, исходя из фактического потребления		
Расходы за воду на ОДН	Начисление осуществляется отдельно, исходя из фактического потребления		
Расходы на коммунальные услуги в паркинге	x	x	по факту
Комплексная уборка прилегающей территории	4,79	4,79	4,79
Уход за зелеными насаждениями	1,47	1,47	1,47
Благоустройство МКД и дворовой территории	1,00	1,00	1,00
Охрана жилого комплекса	6,21	6,21	6,21
Консьерж	10,68	x	x
Вывоз ТКО	Ставка Правительства г. Москвы		
<b>Итого тариф</b>	<b>57,75</b>	<b>47,07</b>	<b>89,27</b>

Управляющая организация  
ООО «БАЗИС»  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Колдашов А.И.

Собственник \_\_\_\_\_/

Генеральный директор \_\_\_\_\_ А.И. Колдашов

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_ Е.А. Шрейбер

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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
<b>1. Холодное водоснабжение</b>		
1.1. Бесперебойное посуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно, при аварии тупиковой магистрали - 24 часа	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0.15% от размера платы определенной исходя из показаний приборов учета или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава свойств воды действующим санитарным нормам и правилам нарушение качества не допускается	Отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах не менее 0,03 Мпа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 Мпа (6 кгс/кв. см);	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
<b>2. Горячее водоснабжение</b>		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°С дня открытых систем централизованного теплоснабжения:	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°С б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°С	а) за каждые 3°С снижения температуры горячей воды температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0.1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду

2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	Отклонение состава и свойств горячей воды ОТ действующих санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 Мпа (0.3 кгс/кв. см) - не более 0,45 Мпа (4,5 кгс/кв. см)	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи а) при давлении, отличающемся от воды: установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0.1 %; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%. плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
<b>3. Водоотведение</b>		
Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения размер платы снижается на 0.15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
<b>4. Электроснабжение</b>		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	Не допускается	За каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15% от размера платы определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов Потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
<b>5. Отопление</b>		
5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	Допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца: б) не более 16 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12°C; в) не более 8 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10°C; г) не более 4 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°C	За каждый час превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1

<p>5.2. Обеспечение температуры воздуха</p> <p>а) в жилых помещениях не ниже +18°C(в угловых комнатах +20°C),</p> <p>б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время СУТОК (от 0 до 5 часов) - не более 3°C.</p> <p>Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C</p>	<p>Отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается</p>	<p>За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер – ежемесячной платы снижается:</p> <p>а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры;</p> <p>б) на 0,15% - за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления</p>
<p>5.3. Давление во внутридомовой системе отопления:</p> <p>а) с системами конвекторного и панельного отопления калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1,0 Мпа(10 кгс/кв. см);</p>	<p>Отклонение давления более установленных значений не допускается</p>	<p>За каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>

**Примечания:**

1. В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальной услуги.

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

3. Требования пункта 5.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений,

**Управляющая организация**  
**ООО «БАЗИС»**  
**Генеральный директор**

**Собственник**

\_\_\_\_\_ Колдашов.А.И

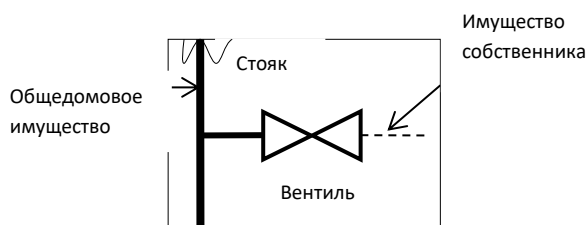
\_\_\_\_\_ /

/

## Схемы разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

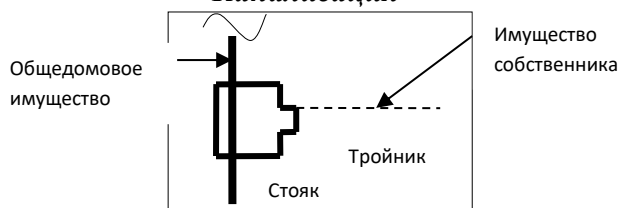
### 1. Водоснабжение и водоотведение

#### ХВС и ГВС



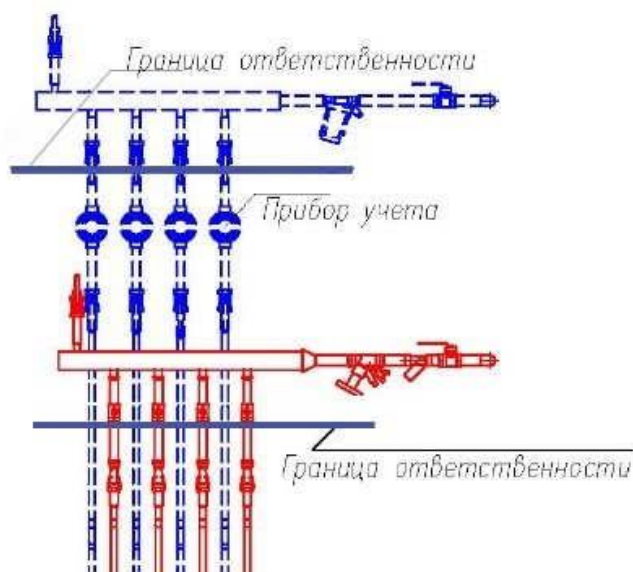
Общедомовое имущество - от стояка до первого отключающего устройства (вентиль), включая вентиль.  
Имущество Собственника - внутренняя разводка после отключающего устройства (вентиль).  
При несанкционированной замене отключающего устройства (вентиль) и переустройстве общедомового стояка ХВС и ГВС, в случае возникновения аварии (разрыв трубы, срыв крана и т.д.) вся ответственность возлагается на собственника помещения.

#### Канализация



Общедомовое имущество - от стояка включая тройник.  
Имущество Собственника - от тройника - внутренняя разводка.  
При несанкционированной замене тройника и переустройстве общедомового стояка канализации, в случае возникновения аварии (разрыв трубы и т.д.) вся ответственность возлагается на собственника помещения.

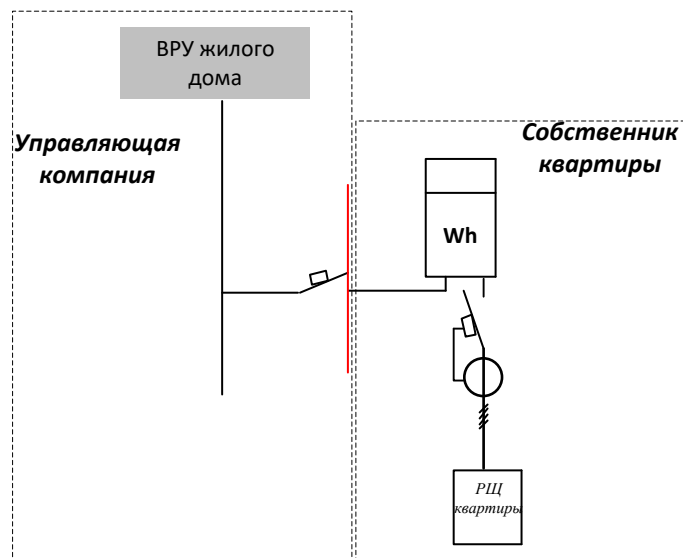
### 2. Отопление







Границей ответственности по отоплению между Управляющей организацией и Заказчиком является точка первого резьбового соединения на распределительном коллекторе подающего и обратного трубопровода в распределительном этажном шкафу.

За запорную и регулировочную арматуру, трубопроводную разводку на прямом и обратном трубопроводах системы отопления к радиаторам отопления, радиаторы отопления и отопительное оборудование внутри Помещения несет ответственность Заказчик.

### 3. Электроснабжение




-  - граница балансовой и эксплуатационной ответственности
-  - Вводной автоматический выключатель
-  - Отходящий автоматический выключатель
-  - индивидуальный прибор учета

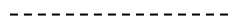
Граница балансовой и эксплуатационной ответственности проходит по выходным клеммам вводного автоматического выключателя в сторону квартиры.

Ответственность УО - внутридомовая система электроснабжения и электрических устройств, отключающие устройства на квартиру. Ответственность собственника - внутридомовые устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, счетчики в квартирах.

При несанкционированном переустройстве (замене) первого отключающего устройства (автоматический выключатель), в случае возникновения аварии (короткого замыкания, несрабатывания автоматического выключателя и т.д.) вся ответственность возлагается на собственника помещения.

На схеме:

 - общедомовое имущество, обслуживается Управляющей организацией за счет средств содержание общего имущества в МКД.

 - имущество Собственника, обслуживается за счет средств Собственника.

**Управляющая организация**  
**ООО «БАЗИС»**  
**Генеральный директор**

**Собственник**

\_\_\_\_\_/А.И. Колдашов/

\_\_\_\_\_ /

/



## ОТЧЕТ ООО "БАЗИС"

**за санитарное содержание, техническое обслуживание и управление общедомовым имуществом МКД**

за период \_\_\_\_\_  
по адресу: \_\_\_\_\_

площадь жилых помещений	кв.м.
площадь паркинга	кв.м.
площадь нежилых помещений	кв.м.
<b>Итого</b>	<b>кв.м.</b>

Сальдо на начало отчетного периода :		руб.		
п/п	Статьи расходов	факт (руб.)	факт (руб.)	факт (руб.)
		в год	в месяц	на 1 кв.м
<b>1.</b>	<b>Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования</b>			
1.1.	Работы по санитарному содержанию дома			
1.2.	Работы по санитарному содержанию паркинга			
1.3.	Замена ковров			
<b>2.</b>	<b>Работы по техническому обслуживанию сантехнических систем, входящих в состав общего имущества МКД</b>			
2.1.	Содержание обслуживающего персонала (ФОТ)			
2.2.	Материалы, спецодежда, инвентарь для обслуживания сантехнических систем			
<b>3.</b>	<b>Работы по текущему ремонту помещений, входящих в состав общего имущества МКД</b>			
3.1.	Содержание обслуживающего персонала (ФОТ)			
3.2.	Материалы, спецодежда, инвентарь (тек.ремонт)			
<b>4.</b>	<b>Работы по тех. обслуживанию электротехнических систем, входящих в состав общего имущества МКД</b>			
4.1.	Содержание обслуживающего персонала (ФОТ)			
4.2.	Материалы, спецодежда, инвентарь и инструменты для облуж. электротехнических систем			
<b>5.</b>	<b>Работы по обеспечению пожарной безопасности: Техническое обслуживание ДУ и ППА</b>			
<b>6.</b>	<b>Техническое обслуживание систем вентиляции</b>			
<b>7.</b>	<b>Техническое обслуживание, текущий ремонт и содержание лифтового оборудования</b>			

7.1.	Техническое обслуживание лифтов			
7.2.	Диспетчеризация лифтов			
7.3.	Страхование производственно-опасных объектов (лифтов)			
8.	Диспетчерское обслуживание			
9.	Расчетная служба			
10.	Управляющий МКД			
11.	Расходы на дератизацию и дезинсекцию:			
11.1.	Дератизация			
11.2.	Дезинсекция			
12.	Аварийная дежурная служба			
13.	Прочие работы и услуги			
14.	Административно-управленческие расходы			
14.1.	Затраты на оплату труда административно-управленческого персонала (ФОТ АУП с начислениями)			
14.2.	Общехозяйственные расходы по управлению многоквартирным домом			
15.	НДС (20% бюджет)			
16.	Рентабельность управляющей компании (2%)			
17.	<b>ВСЕГО РАСХОДОВ</b>			
	Сальдо на конец отчетного периода: руб.			
<b>Дополнительные услуги</b>				
18.	Техническое обслуживание слаботочных систем			
19.	Доп. услуги по уборке			
20.	Механизированная уборка подземного паркинга			
21.	Расходы за электроэнергию ОДН			
22.	Расходы за воду на ОДН			
23.	Расходы на коммунальные услуги в паркинге			
24.	Комплексная уборка прилегающей территории			
25.	Уход за зелеными насаждениями			
26.	Благоустройство МКД и дворовой территории			
27.	Охрана жилого комплекса			
28.	Консьерж			
29.	Вывоз ТКО			

Управляющая организация  
ООО "БАЗИС"

Собственник

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/А.И. Колдашов

/ \_\_\_\_\_

**Контактные сведения**

<b>Подразделение</b>	<b>Контактный телефон</b>
Приемная руководителя	+7(495)725-92-82
Юридический отдел	+7(495)960-90-45
Производственно-технический отдел	+7(495)796-34-82

<b>Объединенная диспетчерская служба</b>	
<b>Адрес:</b>	г. Москва, ул. Нежинская, д. 8, корп. 1
<b>Телефон:</b>	+7(499)726-02-87

Управляющая организация  
ООО «БАЗИС»  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Колдашов.А.И

Собственник

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Содержание дополнительной услуги «ОХРАНА»**

<b>Посты</b>	<b>График работы</b>	<b>Количество сотрудников в смену</b>
Пост № 1. Дежурный-диспетчер, оператор видеонаблюдения	Круглосуточно	1
Пост № 2. Патрульный дежурный	Круглосуточно	1

Ставка дополнительной услуги «ОХРАНА» составляет 6,21 руб. (в т.ч. НДС) за 1 м<sup>2</sup> площади жилого и нежилого помещения.

Охрана обеспечивает комплекс мероприятий, направленный на поддержание порядка, правил прохода людей и проезда автотранспорта на территории жилого комплекса, пресечение случаев нарушения правопорядка. Порядок действий определяется должностной инструкцией для сотрудников охраны.

Управляющая организация  
ООО «БАЗИС»  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Колдашов.А.И

Собственник

\_\_\_\_\_ /

/

Акт  
о нарушении условий договора управления МКД  
(проверки качества выполненных услуг и работ).

Дата составления акта “ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
Время составления акта \_\_\_\_\_ ч. \_\_\_\_\_ мин.  
Место составления \_\_\_\_\_ Москва, Дмитровское шоссе 107 корпус 4

Комиссия в составе:

1. Собственник/наниматель жилого помещения по адресу: Москва, Дмитровское шоссе 107 корпус \_\_, кв. \_\_\_\_  
Ф.И.О. - \_\_\_\_\_;
2. Собственник/наниматель жилого помещения по адресу: Москва, Дмитровское шоссе 107 корпус \_\_, кв. \_\_\_\_  
Ф.И.О. - \_\_\_\_\_;
3. Собственник/наниматель жилого помещения по адресу: Москва, Дмитровское шоссе 107 корпус \_\_, кв. \_\_\_\_  
Ф.И.О. - \_\_\_\_\_;

Представитель ООО “УК “БАЗИС” явился / не явился  
подчеркнуть нужное

1. Представитель ООО “УК “БАЗИС” - должность - \_\_\_\_\_  
Ф.И.О. - \_\_\_\_\_;
2. Представитель ООО “УК “БАЗИС” - должность - \_\_\_\_\_  
Ф.И.О. - \_\_\_\_\_.

составила настоящий акт о нижеследующем:

Собственником / нанимателем жилого помещения по адресу: Москва, Дмитровское шоссе 107 корпус 4, кв. \_\_\_\_\_, в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации ООО "УК "Базис" “ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. в \_\_\_\_\_ ч. \_\_\_\_\_ мин. было направлено сообщение о нарушении качества услуги

(какой именно и в чем выразилось согласно сообщению)

\_\_\_\_\_ ,  
которое было зарегистрировано за № \_\_\_\_\_.

Проверкой установлено: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Настоящий акт составлен в двух экземплярах, один из которых находится у собственников, второй передается представителю управляющей организации.

Собственники:

1. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
(подпись) (фамилия, инициалы)
2. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
(подпись) (фамилия, инициалы)
3. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

1. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
(подпись) (фамилия, инициалы)
2. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
(подпись) (фамилия, инициалы)

## ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ

### подземной автостоянкой

Настоящие правила пользования подземной автостоянкой, (далее – Автостоянка), разработаны для обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования Автостоянкой.

Настоящие правила обязательны для использования собственниками, пользователями машиноместа, представителями управляющей компании и обслуживающих организаций.

Право пользования автостоянкой имеют лица, наделенные правом собственности или аренды машиномест на основании заключенных договоров.

Парковка транспортных средств осуществляется исключительно в границах приобретенного машиноместа.

*Подземная автостоянка работает в круглосуточном режиме.*

*Движение осуществляется согласно правилам дорожного движения.*

***Ограничение скорости движения автотранспортных средств на территории Автостоянки – 5 км/ч.***

## 1. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА АВТОТРАНСПОРТА

*Перед заездом в подземную автостоянку – очистить колеса и арки от снега и грязи !!!*

1.1. Въезд транспортных средств на территорию Автостоянки и выезд с нее осуществляется через ворота. Для открытия ворот необходимо поднести к считывателю карту доступа.

1.2. Запрещается проезжать через закрывающиеся ворота.

## 2. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОПУСКА НА ТЕРРИТОРИЮ АВТОСТОЯНКИ

2.1. Для получения доступа на территорию Автостоянки необходимо предоставить управляющей организации (офис управляющей организации: 119501, г. Москва, ул. Веерная, д. 30, корп. 4, этаж 2, пом. I, ком. 9):

- копию документа, подтверждающего право пользования соответствующим машиноместом (договор купли-продажи, акт приема-передачи машиноместа или письменное разрешение собственника на пользование (договор аренды) машиноместом);
- сведения о марке и государственном номере транспортного средства.

## 3. На территории Автостоянки ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- резко трогаться с места, нарушая покрытие и разметку Автостоянки;
- курение и распитие спиртных напитков;
- мойка транспортных средств;

- ремонт, техническое обслуживание транспортных средств (в т.ч. замена жидкостей, масла и т.д.);
- складирование автопокрышек, канистр и других предметов;
- заправка транспортных средств;
- пользование открытым огнем, в т. ч. в качестве источника света, прогрева двигателя и приготовление пищи;
- хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей;
- возведение в границах машиноместа перегородок;
- устанавливать шкафы, стеллажи и ящики для хранения инвентаря;
- парковка и хранение транспортных средств вне машиноместа, в т.ч. на проезжей части, на машиноместах, принадлежащих другим собственникам, перед эвакуационными выходами, проездами и т.д.;
- стоянка транспортных средств с работающим двигателем;
- въезд на парковку транспортных средств в аварийном состоянии имеющих утечку ГСМ.
- передвигаться на территории Автостоянки на скейтбордах, роликовых коньках, велосипедах;
- выгуливать домашних животных;

При обнаружении неисправностей, пожаров и аварий в помещении Автостоянки, внутридомовых инженерных сетей и систем, а также при обнаружении иных нарушений незамедлительно сообщать о них в диспетчерскую службу:

**круглосуточно + 7 (499) 726-02-87, +7 (903) 961-17-36**

**Управляющая организация  
ООО «БАЗИС»  
Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **Колдашов.А.И**

**Собственник**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

СОГЛАСИЕ  
на обработку персональных данных

Я, \_\_\_\_\_, в соответствии с п. 4 ст. 9  
Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", зарегистрирован \_\_\_ по  
адресу:

\_\_\_\_\_,  
документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_ от  
\_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_,  
(фамилия, имя, отчество представителя субъекта персональных данных)

зарегистрирован \_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_,

документ, \_\_\_\_\_ удостоверяющий \_\_\_\_\_ личность:  
\_\_\_\_\_,  
(наименование документа, N, сведения о дате выдачи документа и выдавшем его органе)

Доверенность от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_ (или реквизиты иного документа,  
подтверждающего полномочия представителя) в целях предоставления жилищно-коммунальных  
услуг надлежащего качества, даю согласие ООО «БАЗИС», находящемуся по адресу: г. Москва, ул.  
Веерная, д. 30 к.4, этаж 2, пом. I, ком. 9 на обработку моих персональных данных, а именно:  
ФИО, паспортные данные, контактные данные, данные на предоставление льгот, сведения из  
ЕГРН/ЕГРП, то есть на совершение действий, предусмотренных п. 3 ст. 3  
Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных".

Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.

Субъект персональных данных \_\_\_\_\_ /  
(подпись) (Ф.И.О.)

"\_\_\_" \_\_\_\_\_