**УТВЕРЖДЕНО**

*Решением общего собрания собственников помещений*

*многоквартирного дома по адресу: 115487, г. Москва*

*проспект Андропова дом 42, корпус 1,*

*Протокол № \_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 г.*

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

**оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в**

**многоквартирном доме, заключаемого с собственниками помещений.**

между Товариществом собственников жилья «Коломенская усадьба»» и    
 Собственником  помещения в доме по адресу г. Москва, проспект Андропова, дом 42,

корп.1, квартира № \_\_\_

г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

Товарищество собственников жилья “Коломенская усадьба” образованное решением общего собрания собственников, именуемое в дальнейшем “Товарищество”, в лице председателя Правления Агаповой Светланы Николаевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственник (не член ТСЖ) квартиры \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров, расположенной в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, проспект Андропова, дом 42, корп.1:   
 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество или наименование собственника)

свидетельство о государственной регистрации права \_\_\_\_\_ ,

(правоустанавливающий документ, его номер, дата)

действующий от своего имени и в своих интересах, с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг (далее – Договор).

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения Общего собрания собственников многоквартирного дома по адресу: 115487, г. Москва, Андропова проспект, дом 42, корп. 1

(протокол № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

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 законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами.

**2. Предмет Договора**

2.1. Предмет настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника и другим лицам, пользующимся помещениями по решению Собственника (наниматели, арендаторы).

2.2. ТСЖ по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в осуществлять иную, направленную на достижение целей управления деятельность.

Вопросы капитального ремонта данного многоквартирного дома регулируются отдельными документами на основании действующего законодательства Российской Федерации и норм, утвержденных Правительством города Москвы.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме и его состояние указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а). адрес многоквартирного дома: 115487, г. Москва, Андропова проспект, дом 42, корп.1

б). номер технического паспорта БТИ (или UNOM) - № 3080054, кадастровый номер – 77:05:0004006:1084

в). серия, проект постройки – индивидуальный

г). год постройки – 2006

д). этажность переменная - 3-8 этажей.

е). количество подъездов – 3

ж). количество квартир – 79

з). общая площадь – 17699,2 кв.м.

и). общая площадь жилых помещений – 10006,7 кв.м.

к). общая площадь нежилых помещений – 7692 кв.м.

л). степень износа по данным БТИ – 10%

м). год последнего капитального ремонта – нет

н). площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества – нет

о). кадастровый номер земельного участка – нет

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, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. Товарищество собственников жилья обязано:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой и в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических, гигиенических правил и нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением 3 к настоящему Договору.

В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством, ТСЖ, как управляющая компания, обязана устранить все выявленные недостатки в кратчайший срок за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно Приложения 2 к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а). холодное водоснабжение

б). горячее водоснабжение

в). водоотведение

г). элетроснабжение на общедомовые нужды

д). отопление (дом оборудован ИТП)

3.1.4. Представлять и/ или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных в этом доме:

- охраны;

- видеонаблюдения;

- обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда, шлагбаумов и въездных ворот в паркинги;

- вывоза ТБО (твердых бытовых отходов)

Указанные договора заключаются дополнительно со сторонними организациями, осуществляющими исполнение данных функций.

3.1.5. Информировать Собственника по его запросу о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4. договоров, цене и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени заключать с ресурсоснабжающими организациями, договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.7 Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома.

3.1.8 Принимать от собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно установленному в ТСЖ платежному документу.

По распоряжению Собственника, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех лиц, использующих помещение Собственника (нанимателей, арендаторов)

3.1.9 Требовать внесение платы от Собственника(нанимателя, ареендателя), в случае несвоевременного поступления платы, с учетом применения п.п. 4.6, 4.7. настоящего Договора.

3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно - диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб города(района). Устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течении не более 2-х часов, с момента поступления оповещения о случившемся.

При оказании услуг собственнику в границах помещения собственника, оформлять заказ-наряд с указанием полного перечня работ, стоимости работ, подлежащих выполнению. **Оформление заказ-наряда и производство работ допускается только при отсутствии задолженности собственника перед Товариществом ( за исключением задолженности по оплате электроэнергии, так как каждым собственником заключены прямые договора с «Мосэнергосбытом»).** Заказ-наряд считается выполненным при условии наличия отметки принятии работ Собственником.

3.1.12. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся исполнения данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, ТСЖ в течение 5 (пяти) рабочих дней обязано рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения и сроках устранения. При отказе в удовлетворении обязательно указать причины отказа.;

- в случае поступления иных обращений, ТСЖ в течение 30 (тридцати) дней обязано

рассмотреть поступивший документ и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения, принятых мерах, сроках исполнения (устранения);

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение, не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты получения, направить Собственнику извещение о дате

получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении, либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.13. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также при входе в офис Правления ТСЖ и на сайте ТСЖ информацию о месте и времени приема Собственников помещений (посетителей)

3.1.14. Представлять Собственнику предложения по текущему, капитальному ремонтам многоквартирного дома, либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о необходимом объеме, стоимости работ и материалов, порядке финансирования, сроках начала и окончания. Работы по статьям капитального ремонта могут проводиться только после утверждения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику, не передавать ее иным (третьим ) лицам, организациям без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.16. Предоставлять, или организовать предоставление Собственнику, уполномоченным им лицам по запросам, имеющуюся документацию, информацию и сведения касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.17. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах и сайте ТСЖ, а в случае личного общения с Собственником – немедленно.

3.1.18. В случае невыполнения работ , или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах (досках) в подъездах, сайте ТСЖ и сообщений по электронной почте. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невозможности выполнения (оказания) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.19. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток или дефект считается выявленным, если ТСЖ получило заявку на их устранение.

3.1.20. Информировать Собственника об изменении платы за помещение пропорционально его доле на общее имущество в многоквартирном доме ( по решению общего собрания членов ТСЖ), тарифов на коммунальные услуги ( установленные Правительством г. Москвы), не позднее 10-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и оформления протокола Общего собрания членов ТСЖ, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.21. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов за истекший месяц не позднее 10-го числа текущего месяца.

3.1.22. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справок установленного образца, копии из финансового лицевого счета и/или домовой книги, иных, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации документов.

3.1.23. По требованию Собственника производить, либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, выдачу документов подтверждающих правильность начисления платежей с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления, установленных федеральным законом или Договором неустоек(штрафов, пеней).

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

3.1.25. В случае необходимости проведения работ внутри помещения Собственника, не менее чем за три дня согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения.

3.1.26. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год, не позднее первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указывать соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечню и размеру платы указанным в настоящем Договоре, количество заявлений и жалоб Собственника и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.27. В течение срока действия настоящего Договора, по требованию Собственника, размещать на сайте или информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, или офисе Правления ТСЖ, квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договора.

3.1.28. На основании заявки Собственника, направлять своего сотрудника для составления Акта о нарушении условий Договора, либо нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.29. Представлять интересы Собственника в рамках выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.30. Не допускать самовольного и бесконтрольного использования общего имущества в многоквартирном доме со стороны Собственника, без соответствующего решения общего собрания Собственников помещений.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества, либо его части иным лицам, а также определении ТСЖ уполномоченным по указанным вопросам лицом – заключать соответствующие договора.

Содействовать, при необходимости, в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование третьим лицам общего имущества Собственников, либо его части на счет ТСЖ, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся ТСЖ, направлять на формирование резервного фонда ТСЖ, и/или на снижение оплаты услуг и работ по содержанию общего имущества, или иные цели, определенные решением общего собрания Собственников помещений.

3.1.31. Перед подписанием Договора произвести или организовать проведение сверки счетов по платежам, внесенным Собственником. Составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат. Один экземпляр вручается Собственнику, второй – ТСЖ.

3.1.32. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно провести в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.33. Обеспечить контроль за исполнением обязательств по настоящему Договору в соответствии с разделом 6 Договора.

3.1.34. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирным домом в случаях и порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и иными правовыми актами.

**3.2 Товарищество в праве:**

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

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

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у ТСЖ, с данными представленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению в соответствии с положениями п 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и/или неполной оплатой.

3.2.5. Готовить предложения общему собранию Собственников по перечню работ и услуг на очередной год.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника ( в соответствии со Схемой разграничения ответственности ТСЖ и Собственника, Приложение 4 ), согласовав с последним дату и время таких осмотров.

2.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Оплата данных работ производится по квитанции на счет ТСЖ по расценкам действующим в городе Москве.

3.2.8. Приостанавливать, или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в порядке и объемах действующего законодательства Российской Федерации в случае несвоевременной и/или неполной оплаты установленных настоящим Договором платежей.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также принимать платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений и/или общего собрания членов ТСЖ данного многоквартирного дома. Своевременно предоставлять ТСЖ документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, проживающих с ним совместно или пользующихся его помещениями на основании найма (аренды).

3.3.2. При временном неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме, сообщать в ТСЖ свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника при его отсутствии более 24 часов, для проведения аварийных работ (профилактических осмотров).

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить самостоятельно перенос инженерных сетей.

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

в) не увеличивать самовольно, без согласования с соответствующими службами, поверхности нагрева приборов отопления установленных в жилом (нежилом) помещении.

г) не осуществлять монтаж и/или демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать пломбы на имеемых приборах учета и не осуществлять действий, направленных на искажение показаний и/или их повреждение.

д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению.

е) не допускать выполнения работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструктивных элементов дома. Не производить переустройства и перепланировки помещений без согласования в установленном порядке, с обязательной фиксацией в БТИ по результатам проведенных работ.

ж) не загромождать и не закрывать подходы к инженерным коммуникациям, запорной арматуре, пожарным гидрантам и иным средствам пожаротушения. Не загромождать своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и доступ в помещения общего пользования.

з) не допускать производства работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме.

и) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов. При пользовании грузовым лифтом соблюдать необходимые меры предосторожности, не нанося вред облицовке и оборудованию кабины. По окончании пользования грузовым лифтом обеспечить его чистоту и пригодность к использованию.

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

л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования, а также проведение ремонтных работ в часы, установленные Решением Правительства г. Москвы.

м) не менее чем за 10 дней информировать ТСЖ о планируемых работах по ремонту, переустройству, перепланировке помещения, затрагивающие общее имущество в многоквартирном доме для согласования с Правлением ТСЖ.

3.3.4. Предоставлять ТСЖ в течении трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству, перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства и безопасных условий эксплуатации;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальные услуги, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного лица, реквизитов организации, оформившей право найма (аренды);

- о изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) совместно с Собственником, 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 с ТСЖ с городским центром жилищных субсидий.

3.3.5 Обеспечивать доступ представителей ТСЖ, как управляющей организации, или уполномоченных лиц в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с ТСЖ время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.6 Незамедлительно сообщать в ТСЖ о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

**3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением ТСЖ своих обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах, измерениях, испытаниях, проверках общего имущества многоквартирного дома, присутствовать при выполнении работ, оказании услуг.

3.4.2. Привлекать за свой счет для контроля качества выполненных работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору, сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, либо выполнение с ненадлежащим качеством.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении последних ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от ТСЖ возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от ТСЖ ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, а также предложений и раскрытия информации о деятельности по управлению

многоквартирным домом в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю (арендатору) данного помещения, в случае его сдачи в наем (аренду), или специальному доверенному лицу, осуществляющему управление недвижимостью Собственника.

**4. Цена Договора, размер платы за помещение**

**и коммунальные услуги, порядок внесения**

4.1.1 Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно Жилищному кодексу Российской Федерации и составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в месяц.

4.1.2 Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в Приложении 2 к настоящему Договору.

4.1.3 Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещения на размер платы за 1 кв.метр такой площади в месяц, принятой Общим собранием членов ТСЖ на текущий год.

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

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

4.1.5 Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставляемых ТСЖ или обслуживающими организациями по поручению ТСЖ. В случае предоставления платежных документов позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.1.6 В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма

перерасчета, задолженности Собственника по предыдущим периодам. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.1.7 Сумма начисленных в соответствии с настоящим Договором пеней включается в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельной строке платежного документа. В случае выставления платежного документа позднее даты указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления

платежного документа. месяца.

4.1.8 Собственники вносят плату в соответствии с настоящим Договором по реквизитам указанным в платежных документах.

4.1.9 Неиспользование помещений Собственником не является основанием не внесения платы за помещение и отопление.

4.1.10 Факт временного отсутствия Собственника удостоверяется заявлением с указанием предполагаемого периода не проживания, с указанием показаний приборов индивидуального учета ХВС и ГВС, заверенных сотрудниками инженерной службы ТСЖ.

4.1.11 В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги и/или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

При этом, в случае невыполнения работ (оказания услуг) или выявленных недостатков, не связанных с регулярно проводимыми работами , стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

4.1.12 Собственник вправе обратиться в ТСЖ в письменной форме в течении 6 (шести) месяцев после выявления соответствующего нарушения условий настоящего Договора и требовать с ТСЖ извещения о регистрационном номере такого обращения в течении 2-х рабочих дней, и последующем удовлетворении, либо отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.1.13 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, недопущением ущерба их имуществу или вследствие действий обстоятельств непреодолимой силы.

4.1.14 Собственник не вправе требовать изменения размера платы за содержание общего имущества, оказании дополнительных услуг и т.д., если это установлено и утверждено Общим собранием членов ТСЖ.

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

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

4.1.17 Собственник вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, запросив от ТСЖ платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, проводимых по приборам учета (общедомовому, индивидуальному) или отсутствия Собственника, осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.1.18 Услуги ТСЖ, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются по заявкам Собственника за отдельную плату, по отдельно заключенным договорам (дополнительным соглашениям).

**5. Ответственность сторон**

5.1.1 За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.2 В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и /или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, ТСЖ обязано уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником или по желанию Собственника, произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа.

5.1.3 В случае несвоевременного и/или неполного внесение платы за помещение и коммунальные услуги, собственник обязан уплатить ТСЖ пени от невыплаченных в срок сумм, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты.

5.1.4 ТСЖ несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

**6. Контроль за выполнением обязательств Сторон по договору**

**управления и порядок регистрации факта нарушения условий**

**настоящего договора.**

6.1. Контроль над деятельностью ТСЖ в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и/или уполномоченными им лицами по доверенности, следующим образом:

- получения от ТСЖ не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о пречнях, объемах. Качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ;

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

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

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

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

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

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

жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома или причинения вреда здоровью сотрудников ТСЖ;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора);

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

Подготовка бланков Акта осуществляется ТСЖ. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляются дефектные ведомости.

6.3 Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чес из трех человек, включая представителей ТСЖ, Собственника или его представителя, а также при

необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 06.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении, представитель ТСЖ не прибыл для проверки факта нарушения, или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы,

составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

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

6.5 Акт составляется в присутствии Собственника ( представителя), права которого нарушены, или который сам является виновником нанесения ущерба общему имуществу ТСЖ. При отсутствии Собственника ( представителя), Акт составляется комиссией без его участия, с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например соседей), о чем в Акте делается соответствующая запись. Акт составляется комиссией не менее чем в 2-х экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а другой – ТСЖ.

**7. Порядок изменения и расторжения Договора**

7.1 Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1 В одностороннем порядке:

**а**) **по инициативе ТСЖ** , о чем собственник должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые ТСЖ не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для ТСЖ.

**б) по инициативе собственников в случае, если:**

**-** принято общим собранием собственников помещений решение о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем ТСЖ должно быть предупреждено не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения ТСЖ условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении 3 к настоящему Договору (более 3-х случаев, в отношении которых составлен АКТ в порядке п.6.2 Договора.

7.1.2 По соглашению сторон

7.1.3 В судебном порядке

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

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

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

7.3 В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе ТСЖ по основаниям, указанным в настоящем Договоре, ТСЖ одновременно с уведомлением Собственника, должно уведомить органы исполнительной власти, ГУ ИС района и административного округа о расторжении Договора, о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

7.4 Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между ТСЖ и Собственником.

7.5 Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных ТСЖ затрат (услуг, работ), а также не является основанием неисполнения ТСЖ оплаченных Собственником работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.6 В случае переплаты Собственником денежных средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, ТСЖ обязано уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжения о выдаче, либо перечислении на указанный им счет, излишне полученных средств.

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

**8. Особые условия**

8.1 Все споры, возникающие из Договора, или в связи с ним, разрешаются 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.

8.2 Стороны, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательства в соответствии с настоящим договором, несут ответственность, если не докажут, 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 нарушения обязанностей со стороны контрагентов (поставщиков) Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров и материалов, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств для оплаты оказанных услуг, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы ТСЖ продолжает осуществлять указанные в договоре управления работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся ситуациях и предъявляет Собственнику счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт общего имущества, предусмотренный настоящим Договором управления, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

Собственник, при наступлении обстоятельств непреодолимой силы, продолжает пользование общим имуществом, не нарушая положений указанных в настоящем Договоре, своевременно оплачивая выставляемые ТСЖ счета.

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

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

**9. Срок действия Договора**

9.1 Договор заключен на один год и вступает в действие с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_ г.

9.2 При отсутствии решения Общего собрания Собственников, либо уведомления ТСЖ о прекращении Договора по окончании срока, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, или иных условиях согласно п.3.2.5, 4.1, 4.2 Договора.

9.3 Срок Договора может быть продлен на три месяца, если вновь избранная для управления многоквартирным домом, выбранная на основании решения Общего собрания собственников или членов ТСЖ, в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания договора

управления, или иного, установленного таким договором срока, не приступила к выполнению своих обязательств.

**10. Заключительные положения**

10.1 Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**Приложения:**

1. Состав и состояние Общего имущества в многоквартирном доме

2. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в месяц

3. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2019 год.

4. Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей , устройств и оборудования.

**11. Реквизиты Сторон**

**Товарищество собственников жилья Собственник**

**« Коломенская усадьба»**

Юридический адрес: 115487, г. Москва

проспект Андропова, д.42, корп.1

ИНН 7725681261

КПП 772501001

р/с 4070381063800007044

в ПАО «СБЕРБАНК» г. Москвы

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Председатель Правления ТСЖ

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

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.          "\_\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

Приложение 1

**Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома**

**по адресу: 115487, г. Москва, проспект Андропова 42, корпус 1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование элемента общего имущества | Параметры | Характеристика |
| **I. Помещения общего пользования** | | |
| Межквартирные холлы | Количество- 21 шт.  Площадь пола- 588 кв.м.  Материал пола- керамогранит. | В удовлетворительном состоянии. |
| Лифтовые холлы | Количество- 24 шт.  Площадь пола- 115,2 кв.м.  Материал пола- керамогранит. | В удовлетворительном состоянии. |
| Холлы входных групп (1-е этажи). | Количество- 03 шт.  Площадь пола- 108,0 кв.м.  Материал пола- керамогранит | В удовлетворительном состоянии. Необходим косметический ремонт входной группы 1-го подъезда. |
| Лестницы внутри подъездные | Количество – 06 шт.  Общее количество маршей – 42  Общая длина – 242 пог.м.  Материал – бетон. | В удовлетворительном состоянии |
| Лестницы наружные | Количество – 8 шт.  Общая длина - 121 пог.м.  Материал – бетон. | В удовлетворительном состоянии. Требуется частичный ремонт облицовки ступеней и примыканий. |
| Лестницы(стремянки) для выхода на кровлю | Количество – 18 шт.  Материал – металл  Общая длина – 42,8 пог.м. | В удовлетворительном состоянии, требуют очередного освидетельствования и покраски |
| Лифты | Количество – 06 шт.  Изготовитель: Щербинский завод лифтового оборудования. | Ввод в эксплуатацию -2006 г.  В исправном техническом состоянии. Допущены к эксплуатации. Застрахованы. |
| Лифтовые шахты | Количество лифтовых шахт – 6 шт. | В исправном техническом состоянии. |
| Машинные отделения лифтов | Количество -03 шт.  Площадь помещений – 42 кв.м.  Материал пола – бетон. | В исправном техническом состоянии. |
| Колясочные | Количество – 01 шт.  Площадь пола – 12 кв.м.  Материал пола – керамогранит. | В удовлетворительном состоянии. |
| Технические этажи | Количество – 03 шт.  Тех.этаж А 1094,7 кв.м.  Тех.этаж Б 1375,3 кв.м.  Тех.этаж В 922,1 кв.м. | В исправном техническом состоянии. |
| Чердаки | Количество – 03 шт. | В удовлетворительном состоянии, требуют косметического ремонта |
| Подземные паркинги | Количество – 03 шт.  Площадь пола:  Паркинг А – 1660 кв.м.  Паркинг Б - 1580 кв.м.  Паркинг В - 1200 кв.м.  Материал пола – бетон, спец.покрытие | Состояние паркинга № 3 –удовлетворительное. Паркингов №№ 1, 2 не удовлетворительное по состоянию гидроизоляции. Требуется проведение ремонта для устранения протечек грунтовых вод. |
| Крыши | Количество – 03 шт.  Площадь – 4 240,0 кв.м  Материал: мягкий рулонный | На основании весеннего осмотра требуется частичный ремонт кровли |
| **II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции**  **многоквартирного дома** | | |
| Фундаменты | Вид фундамента – монолитный железобетон | Состояние удовлетворительное |
| Наружные и внутренние капитальные стены | монолитный железобетон | Состояние удовлетворительное |
| Стены и перегородки внутри помещений общего пользования | кирпич, газобетонные блоки | Состояние удовлетворительное |
| Плиты перекрытий подвальные | монолитный железобетон | Состояние удовлетворительное |
| Балконные плиты | монолитный железобетон | Состояние удовлетворительное |
| Несущие колонны | монолитный железобетон | Состояние удовлетворительное |
| Наружная отделка | лицевой кирпич |  |
| Внутренняя отделка | кирпич | Состояние удовлетворительное |
| Двери | Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования – 126 шт.  Из них:  - металлических – 126 шт. | В исправном состоянии, часть наружных дверей требуют сезонной покраски.  Необходимо установить три противопожарных двери в проемы, соединяющие паркинги А,Б,В с подъездами. |
| Окна | Количество окон в помещениях общего пользования – 95 шт.  Из них:  - металлических – 95 шт. | В исправном техническом состоянии с периодическим ремонтом и заменой фурнитуры. |
| Перила уличные | Количество – 568 пог.м  Из них:  - металлических – 568 пог.м | В удовлетворительном состоянии, требуют покраски. |
| Парапеты кровли 2, 3, 5,7,8 этажей | Количество – 642 пог.м  Из них:  - металлических – 642 пог.м | В удовлетворительном состоянии, требуют покраски. |
| **III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование** | | |
| Мусоропровод | Количество стволов – 03 шт.  Общая длина - 54 пог.м  Количество мусороприемных клапанов – 21 шт.  Количество мусороприемных камер -03 шт.  Площадь пола каждой МПК- 15 кв.м.  Материал пола МПК – бетон. | Состояние удовлетворительное. Проведена чистка, мойка и дезинфекция мусоропроводов в комплексе 13.07.2018 г. ООО «ТЭШ инжиниринг» |
| Вентиляция | Приточно-вытяжная с механическим побуждением | Требует полного освидетельствования и ремонта |
| Вентиляционные шахты | Приточные – 03 шт.  Вытяжные - 03 шт. | В рабочем состоянии |
| Электродвигатели системы вентиляции | 30 шт – кв., 10 шт.-паркинги, 14 шт.-тех.этажи, нежилые пом. | Требуют полного освидетельствования |
| Фильтры системы вентиляции | количество – 54 шт. | Необходима замена по срокам службы |
| Калориферы (перед въездами в паркинги) | количество – 06 шт. | Требуют ремонта |
| Вентиляционные трубы, оголовки | Количество - \_\_\_шт. |  |
| Водосток | Самотечный от атмосферных осадков с кровель и напорный от дренажных и аварийных вод. | В рабочем состоянии, требует сезонного обслуживания |
| Водосточные магистральные трубы | Количество: 06 шт. ДУ 100 | В рабочем состоянии, требует сезонного обслуживания |
| Насосы напорные | Количество - 03 шт. | 2 насоса подлежат замене по срокам службы. |
| Сеть электроснабжения | Установленная мощность: 1511,42 + 786,3 кВт220 В,  Единовременная нагрузка:  1206,6 + 611,6 кВа.  Напряжение сети -220 В. | Потребители: жилые корпуса, нежилые помещения, ИТП, подземные паркинги. |
| Общедомовые приборы учета потребляемой электроэнергии | «Меркурий – 230», количество -11 шт. | Произведена замена по срокам службы на новые – апрель 2018 г. |
| Вводные шкафы | количество - 17 | норма |
| Электрические вводно-распределительные устройства | количество – 25 | норма |
| Аппаратура защиты, контроля и управления | Реле контроля фаз – 03 шт. | норма, замена в щит. А в 2016 г. |
| Этажные щитки и шкафы | количество – 63 шт. | норма, произведена протяжка контактов в 2018 г. |
| Светильники | Количество 330 (шт).  Подъезд А – 65 – 4-х ламповые,  45 – 2 –х ламповые.  Подъезд Б – 65 – 4-х ламповые,  45 – 2-х ламповые.  Подъезд В – 65 – 4-х ламповые,  45 – 2-х ламповые. | Всего заменено 4-х ламповых светильников на светодиодные:  Подъезд А – 31 шт.  Подъезд Б – нет  Подъезд В – 29 шт.  2-х ламповые светильники не менялись. |
| Система дымоудаления | Механическая.  Количество – 03 шт. | Требует освидетельствования и ремонта |
| Пожарная сигнализация | Автоматическая, тип. | Требует освидетельствования и ремонта |
| Внутренний противопожарный водопровод | Количество:- 298 пог.м  Рабочий диаметр:- 100 ДУ | В рабочем состоянии |
| Насосы внутреннего пожарного водопровода | Количество:- 02 шт. | В строю один, второй требует замены |
| Пожарные рукава | Количество: - 70 шт.  Общая длина – 700 пог.м. | Замены на новые в июле-августе 2018 г. |
| Гидранты | Количество: - 70 шт. | В рабочем состоянии, требует сезонного обслуживания |
| Огнетушители | Количество: - 44 шт. | Заменены по срокам службы в июле-августе 2018 г. |
| Автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов (калиток). | Количество:  подъездных– 03 шт  калиток – 05 шт. | В рабочем состоянии, требует планового обслуживания |
| Отопление | Водяное от индивидуального ИТП | В рабочем состоянии |
| Сети теплоснабжения (до ввода в квартиры) | количество: 42 гребенки | В рабочем состоянии |
| Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения |  | Требуют замены по срокам службы. |
| Бойлерные, (теплообменники) | 02 шт. | В рабочем состояни |
| Радиаторы (обогревающие элементы) | 35 шт. | В рабочем состояни |
| Насосы | 02 шт. | В рабочем состояни |
| Водоснабжение | центральное холодное и горячее | В рабочем состоянии |
| Трубопроводы холодной воды (до ввода в квартиры). | количество : - 300 пог.м | В рабочем состояни |
| Трубопроводы горячей воды (до ввода в  Квартиры). | количество: - 650 пог.м | В рабочем состояни |
| Канализация | раздельно-бытовая и производственная, самотечная | В рабочем состоянии |
| Трубопроводы водоотведения (канализации)  (от квартир до колодцев). | количество: - 410 пог.м | В рабочем состоянии |
| Задвижки, вентили, краны на системе холодного водоснабжения | количество:- 08 шт., 80 ДУ | Требуют замены по срокам службы |
| Задвижки, вентили, краны на системе горячего водоснабжения | количество:- 04 шт., 80 ДУ  количество:- 04 шт., 40 ДУ | Требуют замены по срокам службы |
| Коллективные (общедомовые) приборы учета отопления, холодной и горячей воды. | Блок «ВИСТ» - отопление, ГВС  Счетчик хол.воды – 01 шт. | В рабочем состоянии, срок службы не вышел |
| Автоматизированная система управления | общедомовая система  управления | В исправном техническом состоянии |
| Автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов (калиток). | количество:  подъездных– 03 шт  калиток – 05 шт. | В исправном техническом состоянии |
| Автоматические шлагбаумы | Количество: - 04 шт. | В исправном техническом состоянии |
| Автоматические ворота паркингов | Количество: - 03 шт. | В исправном техническом состоянии |
| Видеокамеры наблюдения | Количество: - 24 шт. | В исправном техническом состоянии |
| Мониторы видео контроля обстановки | Количество: - 04 шт. | В исправном состоянии |
| Диспетчеризация | общедомовая система  диспетчеризации отсутствует | диспетчеризация лифтов через ОДС р-на «Нагатино-Садовники» |
| **IV. Иное оборудование, для обслуживания** | | |
| Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома | количество – 02 шт. | В исправном состоянии. Замена произведена в апреле 2018 г. |
| Абонентские почтовые шкафы | количество – 83 шт. | Требуется частичная замена |
| Линии телефонной связи | от городской сети | В исправном техническом состоянии. |
| Телевизионный антенный кабель | общедомовая сеть | В исправном техническом состоянии. |
| Сеть проводного радиовещания | от городской сети  радиотрансляции | В исправном техническом состоянии. |
| Коллективные телевизионные антенны, подъездные усилители. | Количество – 03 шт. | В исправном техническом состоянии. |
| Доски объявлений | Количество – 04 шт.  Материал: дерево, стекло | В исправном техническом состоянии. |
| **V. Иные объекты, предназначенные для обслуживания** | | |
| Строения, объекты, расположенные в границах земельного участка | Фонтан, клумба,  детская площадка, скамейки,  бетонные урны | Сезонное обслуживание, чистка, покраска |
| Зеленые насаждения | Деревья, кустарники, цветники | Сезонный уход, полив |

**Товарищество собственников жилья Собственник**

**«Коломенская усадьба»**

Председатель Правления ТСЖ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Приложение 2

**Стоимость**

**услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в месяц**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Вид услуги** | **Объем** | **Стоимость за**  **единицу**  **объема**  **(в рублях)** | **Обоснование** |
| 1. | Холодное водоснабжение  Счетчик № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | показания ИПУ на конец отчетного периода |  | Тариф утвержден постановлением правительства Москвы №  \_\_\_\_\_\_ применяется с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 г. |
| 2. | Холодное водоснабжение  Счетчик № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | показания ИПУ на конец отчетного периода |  | Тариф утвержден постановлением правительства Москвы №  \_\_\_\_\_\_ применяется с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 г. |
| 3. | Горячее водоснабжение  Счетчик № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | показания ИПУ на конец отчетного периода |  | Тариф утвержден постановлением правительства Москвы №  \_\_\_\_\_\_ применяется с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 г. |
| 4. | Горячее водоснабжение  Счетчик № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | показания ИПУ на конец отчетного периода |  | Тариф утвержден постановлением правительства Москвы №  \_\_\_\_\_\_ применяется с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 г. |
| 5. | Водоотведение | Сумма потребленного объема ГВС и ХВС |  | Тариф утвержден постановлением правительства Москвы №  \_\_\_\_\_\_ применяется с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.2019 г. |
| 6. | Отопление | Расчитывается на основании постановления Правительства г. Москвы № \_\_\_\_\_ |  | Тариф утвержден постановлением правительства г. Москвы № \_\_\_\_\_\_\_\_ применяется с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 г. |
| 7. | Техническое обслуживание и содержание жилого помещения |  |  | Тариф утвержден …….. |
| 8. | Техническое обслуживание и содержание нежилого помещения |  |  | Тариф утвержден ……… |
| 9. | Техническое обслуживание и содержание нежилого помещения(паркинг) |  |  | Тариф утвержден ……… |
| 10. | Взносы за капитальный ремонт |  |  |  |
| 11. | Услуги охраны | … круглосуточных  поста |  | Договор ТСЖ «Коломенская усадьба» с ООО ЧОП «…..» № ………. от ………………… |

**Товарищество собственников жилья Собственник**

**«Коломенская усадьба»**

Председатель Правления ТСЖ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Приложение 3

**Перечень работ**

**по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование работ** | **Периодичность** |
| **I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования** | | |
| 1. | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей | Ежедневно в рабочие дни |
| 2. | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа | 3 раза в неделю |
| 3. | Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов | Ежедневно в рабочие дни |
| 4. | Мытье пола кабины лифта | 3 раза в неделю |
| 5. | Мытье лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей | Ежедневно в рабочие дни |
|  | Мытье лестничных площадок и маршей выше 2-х этажей | 3 раза в месяц |
| 6. | Уборка паркингов | 2 раза в неделю |
| **7.** | Влажная протирка стен, дверей, плафонов, потолков кабин лифта | 4 раза в месяц (при сильном  загрязнении – в кр. срок) |
| **8.** | Обметание пыли с потолков | 2 раза в год |
| 9. | Влажная протирка стен, дверей, плафонов, оконных решеток, шкафов для счетчиков, почтовых ящиков | 1 раз в квартал |
| 10. | Влажная протирка подоконников, отопительных приборов | 1 раз в квартал |
| 11. | Мытье окон в пом.общего пользования | 2 раза в год |
| 12. | Очистка крыльца. Уборка площадки перед входом в подъезд | 1 раз в неделю или по мере необходимости в зависимости от погодных условий. |
| **II. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора** | | |
| 13. | Вывоз мусора из приемных мусорокамер на площадку ТБО | ежедневно |
| 14. | Вывоз мусора с площадки ТБО | 3 раза в неделю (пять контейнеров по  0,8 куб.м) |
| **III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** | | |
| 15. | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств |  |
| 16. | Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, консервация поливочных систем, ремонт и укрепление входных дверей. |  |
| 17. | Регулировка и наладка систем отопления |  |
| 18. | Проверка и ремонт коллективных приборов учета |  |
| 19. | Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства |  |
| 20. | Замена ламп освещения |  |
| 21. | Обслуживание систем вентиляции, дымоудаления, противопожарной безопасности |  |
| 22. | Проведение электротехнических замеров и ППР электротехнического оборудования |  |
| 23. | Обслуживание домофонов, ворот, шлагбаумов |  |
| 24. | Ремонт дверей входных групп, окон лестничных пролетов, лифтовых холлов |  |
| **IV. Устранение аварий и выполнение заявок населения** | | |
| 25. | Устранение аварии | На системах водоснабжения, теплоснабжения в течении 4-х часов.; на системах канализации – 4 часов;  на системах энергоснабжения -3-х часов, с момента поступления заявки. |
| 26. | Выполнение заявок населения | Протечка кровли – 1 сутки;  Нарушение водоотвода – 1 сутки;  Замена разбитого стекла – до 3-х суток;  Неисправность освещения мест общего пользования – до 3-х суток;  Неисправность электропроводки – 6 часов;  Неисправность лифта – 6 часов. |
| **V. Уборка земельного участка, примыкающего с многоквартирному дому** | | |
| 27. | Подметание земельного участка  (летний период) | 6 раз в неделю |
| 28. | Уборка мусора с газонов, очистка урн | 6 раз в неделю |
| 29. | Уборка мусора на контейнерной площадке | 6 раз в неделю |
| 30. | Стрижка газонов | По мере необходимости |
| 31. | Подрезка деревьев и кустов | По мере необходимости |
| 32. | Полив газонов | По мере необходимости |
| 33. | Полив тротуаров |  |
| 34. | Очистка и ремонт детской площадки, элементов благоустройства | По мере необходимости |
| 35. | Очистка фонтана | По мере необходимости |
| 36. | Подметание свежевыпавшего снега, толщиной до 2-х см со сбором в кучи и валы | 1 раз в сутки (при интенсивном  снегопаде не менее 2-х раз в сутки) |
| 37. | Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной более 2-х см. ручным движком | - очистка тротуаров, пешеходных зон –  до 8 часов утра;  - формирование отвалов, очистка всей  территории – по мере необходимости |
| 38. | Сдвигание снега в дни сильных снегопадов | через каждые 3 часа в рабочее время |
| 39. | Подметание территории в дни без снегопадов | 1 раз в сутки |
| 40. | Обработка территории комбинированными реагентами | не менее 50 раз за сезон |
| **VI. Прочие услуги** | | |
| 41. | Дератизация, промывка стволов мусоросборников | 1 раз в год |
| 42. | Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома | Мероприятия, направленные на повышение уровня оснащенности общедомовыми приборами учета и поквартирными приборами учета, автоматизация расчетов за потребляемые энергоресурсы, внедрение систем дистанционного снятия показаний приборов учета.  Мероприятия, направленные на повышение энергетической эффективности систем освещения, включая установку датчиков движения и замена дамп на светодиодные источники. |

**Товарищество собственников жилья Собственник**

**«Коломенская усадьба»**

Председатель Правления ТСЖ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Приложение 4

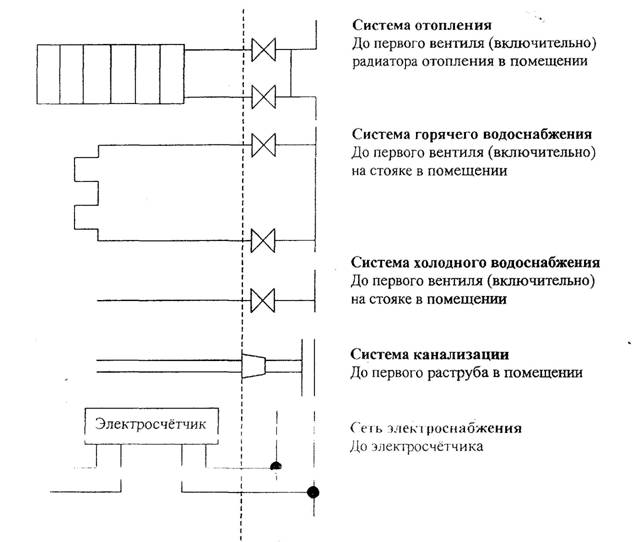
**АКТ о разграничении ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и**

**оборудования между ТСЖ «Коломенская усадьба» и Собственником**

Настоящий акт составлен между ТСЖ «Коломенская усадьба» в лице председателя Правления ТСЖ ( Ф.И.О) , действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем «ТСЖ», с одной стороны, и ( Ф.И.О. гражданина, представителя юридического лица, именуемым в дальнейшем «Собственник», о нижеследующем:

1. Определение Границ ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и  
оборудования между ТСЖ и Собственником. 2.  Собственник несёт ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение Собственника. 3.  В случае выхода из стоя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т. ч. аварий), составляется, при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт Собственника. 4.  В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности ТСЖ, в т. ч. аварий, составляется, при необходимости, аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств, оплаченных Собственником за содержание и [ремонт жилищного](https://pandia.ru/text/category/remont_zhilmzya/) фонда для жилых помещений. 5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящих в зону ответственности ТСЖ, ремонт инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт Собственника. 6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ и инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или ТСЖ, ответственность за возможный ущерб, нанесённый в результате проведения работ имуществу ТСЖ или третьих лиц, несёт Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт Собственника.

Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и  
оборудования между ТСЖ и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.



**Товарищество собственников жилья Собственник**

**«Коломенская усадьба»**

Председатель Правления ТСЖ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/