

# Договор управления № Многоквартирным домом

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ года.

Государственное Бюджетное Учреждение города Москвы «Жилищник района Филёвский парк», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице заместителя директора по общим вопросам **Ермакова Константина Григорьевича**, действующего на основании Доверенности от 05.04.2018 №1-74, с одной стороны, и

паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выданный \_\_\_\_\_  
Выписка из единого государственного реестра № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выданный \_\_\_\_\_  
Выписка из единого государственного реестра № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выданный \_\_\_\_\_  
Выписка из единого государственного реестра № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выданный \_\_\_\_\_  
Выписка из единого государственного реестра № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выданный \_\_\_\_\_  
Выписка из единого государственного реестра № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выданный \_\_\_\_\_  
Выписка из единого государственного реестра № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выданный \_\_\_\_\_  
Выписка из единого государственного реестра № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

именуемый(-ые) в дальнейшем "Собственник (-и)", заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме (протокол б/н от «02» 06 2015 года, хранящийся в ГБУ «Жилищник района Филёвский парк» по адресу: 121309, Москва, ул. Большая Филёвская, дом 17, стр.2).

1.2. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым/нежилым помещением общей площадью **кв.м**, находящимся в Многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_

1.3. Общее имущество в Многоквартирном доме - принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, 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.

Порядок и условия пользования объектами общего имущества в Многоквартирном доме устанавливаются решением общего собрания собственников данного дома в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством.

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.5. 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 Правительства города Москвы.

## 2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления

коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_ предоставлять коммунальные услуги Собственнику, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным Договором.

2.3. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

адрес Многоквартирного дома:

номер технического паспорта \_\_\_\_\_;

серия, тип постройки – индивид;

год постройки – \_\_\_\_\_;

этажность – \_\_\_\_\_;

количество квартир – \_\_\_\_\_;

общая площадь помещений – \_\_\_\_\_;

общая площадь жилых помещений без учета летних – \_\_\_\_\_;

общая площадь нежилых помещений – \_\_\_\_\_

степень износа по данным государственного технического учета – \_\_\_\_\_

(Технический паспорт жилого дома с описанием общего имущества хранится в Управляющей организации.)

2.5. Передача прав на управление Многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

### **3. Права и обязанности Сторон**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещения (й) в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, а также Договор на организацию расчетов за жилищно-коммунальные услуги и связанные с ними услуги, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.5. Информировать собственников помещений об условиях и порядке оплаты коммунальных услуг.

3.1.6. Принимать от Собственника через ГБУ МФЦ р-на Филёвский парк плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за коммунальные и другие услуги.

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

3.1.8. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представлении коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором, путем размещения соответствующей информации на информационном стендах дома.

3.1.9. Информировать путем внесения в платежный документ Собственника об изменении размера платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.10. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника обеспечить выставление при помощи системы плате ГБУ МФЦ р-на Филёвский парк платежных документов на предоплату за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.11. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Федеральным законом или настоящим Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.12. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.13. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т. ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.14. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.15. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.16. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника.

3.1.17. Вести и хранить документацию, полученную от заказчика - застройщика. Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

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

3.1.19. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В случае, если Договор заключен на срок один год – отчет предоставлять не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений (по требованию). Ежегодно в течение первого квартала текущего года размещать в системе отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

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

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму задолженности по платежам и ущерба, причиненного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей собственников за управление, содержание и ремонт общего имущества и вносить их на рассмотрение и утверждение общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.2.5. Представлять интересы Собственника, связанные с содержанием и ремонтом Многоквартирного дома, в отношениях с третьими лицами.

## **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги в соответствии с выставленными платежными документами. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети. Не увеличивать количество отопительных приборов без согласования проекта.

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

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час);

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

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

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения: о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды); о смене ответственного нанимателя или арендатора; об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с Городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений).

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

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

#### **3.4. Собственник вправе:**

3.4.1. Требовать перерасчета размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

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

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

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Пользоваться общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.4.6. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией установленных норм и правил содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и придомовой территории.

#### **4. Порядок определения цены Договора, размера платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

4.1. Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливаются в соответствии с долей Собственника в праве общей собственности на общее имущество, пропорциональной площади находящегося у Собственника жилого/нежилого помещения. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, предусмотренном правовыми актами г. Москвы.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в приложениях 1 и 2 к настоящему Договору;
- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с п.п. 4.3 и 4.4 настоящего договора.

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

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

4.5. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежного документа, выставляемого с помощью системы ЕИРЦ по поручению Управляющей организации.

4.7. Расчеты за жилищные, коммунальные и прочие услуги, в том числе с обработкой персональных данных собственника (ов), осуществляется через систему МФЦ г. Москвы.

4.8. В выставляемом с помощью системы ЕИРЦ по поручению Управляющей организации платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего договора; сумма перерасчета,

задолженности Собственника по оплате общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.2 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежных документов позднее сроков, установленных настоящим Договором, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.10. Не использование помещений собственниками не является основанием не внесения платы за помещение и за отопление.

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

4.12. В случае предоставления 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.

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

4.14 Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов, выставляемых с помощью системы ЕИРЦ.

4.15. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника (ов) или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Москвы.

4.16. Решение (п. 4.14) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти города Москвы.

4.17. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

## **5. Ответственность сторон**

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

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

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством, а также за несанкционированную прокладку кабелей и других питающих магистралей в технологических шахтах жилого дома.

## **6. Осуществление контроля за исполнением Договора и порядок регистрации фактов нарушения условий настоящего Договора**

6.1. Собственник вправе обращаться в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Собственник вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия соответствующих решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

6.3. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей организации, того или иного Собственника, по требованию любой из сторон Договора составляется Акт, который подписывается комиссией, состоящей из трех человек, включая представителей Управляющей организации.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фотографирование или видеосъемка с фиксированной датой); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

## 7. Порядок изменения и расторжения Договора

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

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

## 8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

## 9. Срок действия Договора

9.1. Договор вступает в юридическую силу с момента его подписания Сторонами и действует с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения друг друга Сторонами за месяц до даты расторжения.

9.4. Договор может быть пролонгирован на следующий год, если ни одна из Сторон за 30 дней до окончания срока договора не уведомит о его перезаключении или расторжении.

9.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в Многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.7. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении действия Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

## 10. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация	Собственник (-и)
ГБУ «Жилищник района Филёвский парк»	_____ (_____)
Адрес: 121309 г. Москва, Б. Филёвская д.17, стр.2	_____ (_____)
КПП 773001001	_____ (_____)
ИНН 7730698817	_____ (_____)
Р/с 40601810245253000002	_____ (_____)
л/с2691142000680801 в ГУ Банка России по ЦФО	_____ (_____)
БИК 044525000	_____ (_____)
<b>К.Г. Ермаков</b>	_____ (_____)

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирных домов**  
**и работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества многоквартирных домов**

**Таблица 1. Содержание общего имущества многоквартирных домов**

№ пп	Наименование объекта проведения работ	Виды работ
1	Кровли	Очистка от мусора, листьев, снега и наледи.
2	Стены, фасады	Промывка и окраска фасадов и цоколей.
3	Внутренняя система газоснабжения	Проверка на плотность фланцевых, резьбовых соединений, сварных стыков на газопроводе и проверка герметичности внутридомового газопровода.
4	Центральное отопление	Промывка, опрессовка, регулировка и наладка систем центрального отопления.
5	Внутренняя система электроснабжения	Смена перегоревших лампочек на лестничных клетках, в технических подпольях, на чердаках.
6.	Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери в подъездах.	Установка и снятие доводчиков на входных дверях. Ремонт и укрепление входных дверей.
7.	Подъезды	Подметание и мытье лестничных маршей, площадок и холлов, пола кабины лифта. Влажная протирка стен, дверей, почтовых ящиков, подоконников, приборов отопления, приборов освещения, перил, металлических элементов лестниц, шкафов для электросчетчиков. Влажная протирка стен, дверей, потолка кабина лифта. Мытье оконных переплетов и дверных полотен, окон, оконных и дверных решеток.
8.	Чердаки и подвалы	Приведение в порядок- очистка от мусора.
9.	Мусоропроводы	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода мойка мусоропровода, оснащенного устройством для промывки, очистки и дезинфекции внутренней поверхности ствола мусоропровода; уборка мусороприемных камер и загрузочных клапанов; очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода; устранение засора.
10.	Специальные общедомовые технические устройства: лифты, с механическим оборудованием в машинном помещении, система ДУ и ППА.	Техническое обслуживание по регламентам, установленным заводами-изготовителями, либо уполномоченными организациями исполнительной власти.
11.	Вывоз ТБО	Ежедневно.
12.	Вывоз КГМ	По мере необходимости.
13.	Дезинсекция и дератизация.	Подвалов, мусорокамер.
14.	Аварийные работы.	На системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации выезд специалистов не позднее 30 мин. после получения заявки диспетчером.

**Таблица 2. Текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов.**

№ пп	Наименование объекта проведения работ	Виды работ
1.	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2.	Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов.
3.	Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей и ремонт стальных, асбестоцементных и других кровельных покрытий, замена элементов внутреннего наружного водостока, парапетных решеток, ремонт освещения, вентиляции, восстановление гидроизоляции, переходов через трубопроводы и нормативного температурно-влажностного режима.
4.	Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери.	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, установка и текущий ремонт доводчиков.
5.	Лестницы, пандусы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды,	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

	подвалы и над балконами верхних этажей.	
6.	Полы (на лестницах, чердаках, в холлах и подвалах).	Замена, восстановление отдельных участков.
7.	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.	Восстановление отделки стен, потолков, ремонт лестничных клеток, технических помещений и вспомогательных помещений.
8.	Центральное отопление: трубопроводы отопления (прямой, обратный) от стены здания до теплового узла с общедомовым узлом учета (в подвале); тепловой узел с контрольно-измерительными приборами; разводка трубопроводов по подвалу или чердаку (в зависимости от схемы системы отопления) с запорно-регулирующей арматурой и спускниками; стояки с запорно-регулирующей арматурой; подводки к нагревательным приборам; нагревательные приборы (батареи). Обслуживание систем автоматизации расширительных баков, ЦТП.	Замена и восстановление (не более 15%) центрального отопления с выполнением наладочных и регулировочных работ, ликвидацией непрогревов и неисправностей в квартирах.
9.	Горячее водоснабжение: трубопроводы горячего водоснабжения (прямой и циркуляционный); разводка трубопроводов по подвалу или чердаку (в зависимости от схемы системы ГВС) с запорно-регулирующей арматурой; общедомовой узел учета; стояки с запорно-регулирующей арматурой; полотенцесушители (общедомовые) квартирная разводка до водоразборной арматуры, включая вентили.	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы горячего водоснабжения.
10.	Холодное водоснабжение: Трубопроводы по подвалу с запорно-регулирующей арматурой; стояки с запорно-регулирующей арматурой; квартирная разводка до водоразборной арматуры, включая вентиль.	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы холодного водоснабжения.
11.	Пожарный водопровод: ввод пожарного водопровода от стены здания; стояки пожарного водопровода.	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов пожаротушения (трубопроводов, включая ввод и стояки пожарного водопровода).
12.	Канализация: канализационный выпуск из дома до первого колодца; трубопроводы по подвалу с прочистками и трапами; канализационные стояки с ревизками и вентиляционной вытяжкой.	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров за исключением внутриквартирного сантехоборудования.
13.	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства дома.	Восстановление работоспособности внутридомового электрооборудования: освещение л/клеток, подвалов, чердаков, холлов, домовых номерных знаков и уличных указателей); вводно-распределительное устройство в электрощитовой; кабельные линии по подвалу; поэтажная разводка и поэтажный щит; поэтажные щитовые до ввода в квартиру. Электрооборудование: - измерение сопротивления изоляции мегомметром аппарата; измерение сопротивления изоляции мегомметром групповой линии питания; - проверка наличия цепи зануления между заземлителем и элементами электроустановок. Силовая, световая эл.энергия.
14.	Крышные газовые котельные.	Техническое обслуживание теплотехнического оборудования, газового оборудования, автоматики безопасности водогрейных котлов, датчиков загазованности по метану и углекислому газу.
15.	Внутренняя система газоснабжения: газопровод от внешней стороны наружной стены здания до запорного устройства на стояке.	Замена и восстановление работоспособности внутридомового газопровода, находящегося в составе общего имущества дома.
16.	Вентиляция и дымоходы.	Восстановление работоспособности вентиляции, прочистка дымоходов.
17.	Мусоропроводы.	Восстановление работоспособности мусороприемных клапанов и шибберных устройств.
18.	Почтовые ящики.	Ремонт почтовых стальных ящиков, окрашенных эмалью, восстановление крепления, за исключением замков.
19.	Внутридомовые компоненты специальных общедомовых технические устройств: лифты с механическим оборудованием в машинном помещении, система ДУ и ППА.	Замена и восстановление, обеспечение работоспособности элементов и частей элементов специальных устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями, либо уполномоченными органами исполнительной власти.

Таблица 3. Управление многоквартирным домом.



№ пп	Наименование объекта проведения работ	Виды работ
1.	Многоквартирный дом	В соответствии с договором управления.

**Итого на 1 кв.м общей площади (руб./кв.м в месяц): В соответствии с ценами, установленными Постановлениями Правительства Москвы.**

Примечание:

1. К системам указанным в пунктах 8-10 Таблицы 2 относятся стояки, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке, отопительные приборы, полотенцесушители, общедомовые приборы учета расхода тепло- водоснабжения.
2. Ремонт, смена по всем позициям Таблицы 2 не должна превышать 15%.
3. Периодичность выполнения работ Таблицы 1, Таблицы 2 определяется в соответствии с: ЖНМ-96-01/1, ЖНМ-96-01/2, ЖНМ-96-01/4, ЖНМ-96-01/5, ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8.

<b>Управляющая организация</b>	<b>Собственник (-и)</b>
<b>ГБУ «Жилищник района Филёвский парк»</b>	_____ (_____)
Адрес:121309 г. Москва, Б. Филёвская д.17, стр.2	_____ (_____)
КПП 773001001	_____ (_____)
ИНН 7730698817	_____ (_____)
Р/с 40601810245253000002	_____ (_____)
л/с 2691142000680801 в ГУ Банка России по ЦФО	_____ (_____)
БИК 044525000	_____ (_____)
<b>К.Г. Ермаков</b>	_____

## Приложение № 2

к Договору управления

Многоквартирным домом \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201- г. № \_\_\_\_\_

### 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 круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды – размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
<b>2. Горячее водоснабжение</b>		
2.1. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С	За каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
<b>3. Водоотведение</b>		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа 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 и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 32144-2014)	Отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	За каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Отопление		
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
5.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях - не ниже + 18°C (в угловых комнатах +20°C)	Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления

#### Примечание 1

В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установочную продолжительность платы за коммунальные услуги, при отсутствии коллективных или индивидуальных приборов учета, плата снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальных услуг, количества потребителей или общей площади жилых помещений, а также времени непредставления коммунальных услуг

Перерыв электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств автоматической защиты и иного оборудования, обеспечивающего бесперебойную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

Требования п. 5.2. применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнении обязательных мер по утеплению помещений.

<b>Управляющая организация</b>	<b>Собственник (-и)</b>
<b>ГБУ «Жилищник района Филёвский парк»</b>	( )
Адрес: 121309 г. Москва, Б. Филёвская д.17, стр.2	( )
КПП 773001001	( )
ИНН 7730698817	( )
Р/с 40601810245253000002	( )
л/с 2691142000680801 в ГУ Банка России по ЦФО	( )
БИК 044525000	( )
<b>К.Г. Ермаков</b>	( )