

ДОГОВОР  
управления многоквартирным домом

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

ООО «Вискан», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Генерального директора \_\_\_\_\_, действующей на основании Устава, с одной стороны и Собственник \_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица, город Федерального значения Москва)

(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности) являющ \_\_\_\_\_ собственником(ами) \_\_\_\_\_

(нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) №, комнаты в коммунальной квартире №)

общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., жилой площадью \_\_\_\_\_ кв.м. на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_ этажного многоквартирного \_\_\_\_\_ дома \_\_\_\_\_ по адресу \_\_\_\_\_

(далее – Многоквартирный дом),

на основании \_\_\_\_\_,

(документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)

№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г,  
выданного \_\_\_\_\_

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы) именуемый в дальнейшем "Собственник", действующий от своего имени или через уполномоченное лицо, заключили настоящий Договор управления о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в протоколе от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г № \_\_\_\_\_ и хранящегося \_\_\_\_\_;

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

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

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА 2.1. Цель настоящего Договора -

обеспечение надлежащего содержания общего имущества в

Многоквартирном доме, а также обеспечение технически исправного состояния инженерных коммуникаций Многоквартирного дома в целях бесперебойной подачи коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющий по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора указана в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством 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 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 соответствии с Приложением № 3 и № 4 к настоящему Договору. 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 законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе (ненужное зачеркнуть):

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение; г) отопление

(теплоснабжение);

д) электроснабжение (согласно актам  
разграничения); е) газоснабжение.

Для этого от своего имени заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями; осуществлять контроль за соблюдением условий договора, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а так же вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и оформленные отдельным соглашением.

3.1.5. Информировать собственников помещений о заключении указанных в пп.3.1.3. и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. 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.

3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению - в течение 2-х часов с момента поступления заявки по телефону.

3.1.8. Вести и хранить документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. 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 20 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.11. Через систему Единых информационно-расчетных центров города Москвы (ЕИРЦ):

-принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за коммунальные и другие услуги; -в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами,

превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством г. Москвы; -посредством платежных документов информировать Собственника об изменении размера платы,

пропорционально его доле в управлении Многоквартирным домом, содержании и текущем ремонте общего имущества, и тарифов на коммунальные услуги; -обеспечить доставку Собственникам платежных документов не позднее 30 числа оплачиваемого месяца;

-по требованию Собственника обеспечивать выставление платежных документов на предоплату за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества (пропорционально доли занимаемого помещения) и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

-предоставить Собственникам и иным лицам, действующим по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домового книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы; -по просьбе Собственника произвести сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальных услуг.

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

3.1.13. Согласовывать с Собственником время доступа в помещение для проведения работ внутри помещения.

3.1.14. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год - не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия договора. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников.

3.1.15. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления дефектного акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.16. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их письменным запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.1.17. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключить соответствующие договоры.

3.1.18. По решению Собственника принять участие в программе льготного страхования жилых помещений Собственника, заключив с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1\12 годовой суммы по Единому платежному документу.

3.1.19. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме:

- за отдельную от настоящего договора плату Собственника при наличии договора поручения заключить с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией договор страхования объектов общего имущества в данном доме по рискам, указанным в договоре поручения;

- при наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая;

- за счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

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

3.1.21. Оказывать содействие уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать иным организациям выполнение работ по содержанию и текущему ремонту имущества.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, принимать меры по взысканию с виновных сумм не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. Ежегодно, на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год, готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и направлять их на рассмотрение и утверждение на общем собрании Собственников.

3.2.4. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для собственников -граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за предоставляемые услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.2. Предоставлять Управляющему (через ЕИРЦ) в течение трех рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, 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 Управляющего с Городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений); предоставлять информацию о единственности жилья у Собственника; - об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и

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

3.3.3. Сообщить Управляющему способ связи с ним или лицами, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника, на случай возникновения аварийных ситуаций во время отсутствия Собственника в городе более 24 часов или при не использовании помещения в Многоквартирном доме.

3.3.4. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные установленные законодательством Правила, в том числе соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей, самостоятельные врезки и подключения в инженерные сети, без письменного согласования с Управляющим:

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- 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 Управляющим;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы,
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтно-строительных работ с 20.00 до 08.00 час).
- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно, сверх платы, установленной в разделе 4 настоящего Договора, оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющего в принадлежащее ему помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, в заранее согласованное время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.8. Своевременно, за свой счет производить текущий ремонт и устранять повреждения своего помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах своей эксплуатационной ответственности.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Решением общего собрания собственников избирать Представителя Собственников для осуществления контроля за выполнением Управляющей организации обязательств по настоящему Договору. Представитель Собственников имеет право участвовать в осмотрах общего имущества Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать (с оформлением соответствующего письменного поручения) для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение, в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством.

3.4.4. Требовать составления акта и его предоставления в ЕИРЦ для изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с

перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством; 3.4.5.Требовать в судебном порядке от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных

вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6.Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.14. настоящего Договора.

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

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1.Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги: - коммунальные услуги; -управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

4.2.Размер платы Собственника за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти г.Москвы, и в порядке, установленном федеральным законодательством: при оснащении помещений квартирными приборами учета и/или оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета - в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, при отсутствии приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.3.Цена Договора, т.е. размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества: - устанавливается в соответствии с долей Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество, пропорциональной площади принадлежащего Собственнику помещения; - определяется в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору; - для отдельных групп собственников и нанимателей, определенных нормативными правовыми актами г.Москвы, размер платы рассчитывается по установленным Правительством Москвы ставкам (тарифам), действующим во время действия настоящего Договора.

4.4.Оплата в рамках Договора вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, выставляемых через систему ЕИРЦ по поручению Управляющего. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, оплата может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.5. Сумма начисленных пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.6. Собственники вносят плату за услуги Управляющей организации на расчетный (лицевой) счет, в соответствии с реквизитами, указываемыми в Едином платежном документе системы ЕИРЦ.

4.7. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за отопление.

4.8. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан и отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, внесение платы за данные коммунальные услуги осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством г.Москвы.

4.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном законодательством г.Москвы.

4.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги применяются новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти г.Москвы.

4.11. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющего через систему ЕИРЦ обеспечить предоставление ему платежных

документов. В случае расчетов, производимых по приборам учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствии Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

4.12. 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 (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Москвы.

4.13. Услуги Управляющего, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению 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. При выявлении Управляющим факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, незарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющий вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.3. Управляющий несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

## 6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Представителем Собственников, избранным на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома, а также уполномоченными организациями г.Москвы.

6.2. Контроль осуществляется путем:

- участия в осмотрах общего имущества, в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников (для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющего на обращения Собственника) с уведомлением Управляющего о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места);
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству;

## 7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.), путем письменного уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ему копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В иных, предусмотренных законом, случаях.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях или иных условиях, принятых в соответствии с п. 3.2.3. Договора.

7.3. 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 1 абзаце подпункта а) пункта 7.1.1. настоящего Договора.

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

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

7.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющим затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных им средств на указанный им счет.

7.8. Изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу, если они оформлены и согласованы обеими Сторонами в порядке, предусмотренном законодательством.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ 8.1. Все споры, возникшие из Договора

или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров.

В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

## 9. ФОРС-МАЖОР 9.1. Любая Сторона не исполнившая или

ненадлежащим образом исполнившая обязательства в

соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства.

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

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА 10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в силу с даты вступления в действие законодательного документа органов государственной власти г. Москвы, регламентирующего порядок выделения Управляющей организации бюджетных дотаций на эксплуатацию жилищного фонда.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок, какой был предусмотрен таким Договором.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 8 страницах и содержит 4 приложения.

## 11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник(и) (представитель собственника):

\_\_\_\_\_

(наименование собственника, при необходимости)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
Печать собственника (для организаций)

Управляющая организация:

ООО «ВИСКАН» Директор  
ООО «ВИСКАН»

\_\_\_\_\_ (Шафоростова Т.А.)

печать Управляющей организации

Паспортные данные (для Собственников граждан)

Паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Выдан: (когда) \_\_\_\_\_,  
(кем) \_\_\_\_\_

(код подразделения) \_\_\_\_\_

Юридический адрес: 125502, г.Москва,  
ул. Петрозаводская, д.11. корп.3. комн.33  
Фактический адрес: 123007, г.Москва,  
ул. Полины Осипенко, д.18, корп.2  
тел. 730-52-07

Банковские реквизиты:

ИНН 7743510614 КПП 774301001

р/с 40702810638000007388

БИК 044525225

в ОАО «Сбербанк России», г. Москва

к/с 30101810400000000225

**Характеристика многоквартирного дома  
на момент заключения Договора:**

- адрес многоквартирного дома \_\_\_\_\_
- наличие технического паспорта БТИ \_\_\_\_\_
- серия, тип постройки \_\_\_\_\_
- год постройки \_\_\_\_\_
- этажность \_\_\_\_\_
- количество секций \_\_\_\_\_
- количество квартир \_\_\_\_\_
- строительный объем \_\_\_\_\_
- общая площадь \_\_\_\_\_
- общая площадь жилых помещений \_\_\_\_\_
- общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_
- степень износа по данным БТИ \_\_\_\_\_
- материал перекрытий \_\_\_\_\_
- правовой акт о признании дома подлежащему сносу \_\_\_\_\_

Управляющая организация  
ООО «ВИСКАН» \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

**СОСТАВ**  
общего имущества многоквартирного дома по адресу:

Наименование элемента общего имущества	Характеристика	Параметры	
		материал	метраж/ шт.
Крыша			
Кровля			
Водоотвод			
Межпанельные стыки			
Фасад			
Фундамент			
Подвал/тех.подполье			
Вестибюли, крыльца			
Лестницы			
Перекрытия			
Система ЦО			
Система ГВС			
Система ХВС			
Канализация			
Мусоропровод			
Мусорокамеры			
Запирающие устройства			
Вентиляция			
Газоходы			
пассажирский			
грузопассажирский			
Система электроснабжения			
Системы ППА и ДУ			
Система газоснабжения			
- ГВС			
- ХВС			
- ЦО			

Управляющая организация  
ООО «ВИСКАН» \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

**Перечень услуг и работ по содержанию общего  
имущества в многоквартирном доме по  
адресу: \_\_\_\_\_**

(адрес многоквартирного дома)

№ № п/п	Наименование работ	Периодичность	
<b>I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования</b>			
1.	<b>Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй</b>	_____ раз(а) в неделю	<b>но не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8</b>
2.	<b>Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер</b>	_____ раз(а) в неделю	
3.	<b>Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода</b>	_____ раз(а) в месяц	
4.	<b>Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования</b>	_____ раз(а) в год	
5.	<b>Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер</b>	_____ раз(а) в год	
6.	<b>Уборка чердачного и подвального помещения</b>	_____ раз(а) в год	
7.	<b>Подготовка зданий к праздникам</b>	_____ раз(а) в год	
<b>II. Уборка земельного участка, входящей в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>			
8.	<b>Подметание земельного участка в летний период</b>	_____ раз в неделю	
9.	<b>Полив тротуаров</b>	По мере необходимости	
10.	<b>Убора мусора с газона, очистка урн</b>	_____ раз в неделю	
11.	<b>уборка мусора на контейнерных площадках</b>	_____ раз в неделю	
12.	<b>Полив газонов</b>	По мере необходимости	
13.	<b>Стрижка газона</b>	По мере необходимости	
14.	<b>Подрезка деревьев и кустов</b>	По мере необходимости	
15.	<b>Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства</b>	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период.	
16.	<b>Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов.</b>	_____ раз в неделю	
17.	<b>Сдвигка и подметание снега при снегопаде.</b>	По мере необходимости.	
18.	<b>Ликвидация скользкости</b>	По мере необходимости	
19.	<b>Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек</b>	По мере необходимости	
<b>III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора</b>			
20.	<b>Вывоз твердых бытовых отходов</b>	ежедневно	
21.	<b>Вывоз крупногабаритного мусора</b>	По мере необходимости	
<b>IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>			
22.	<b>Укрепление водосточных труб, колен и воронок</b>	_____ раз(а) в год	
23.	<b>Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток</b>	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период	
24.	<b>Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.</b>	По мере необходимости	
25.	<b>Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей</b>	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	
26.	<b>Промывка и опрессовка систем центрального отопления</b>	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	
<b>V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b>			
27.	<b>Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)</b>	Прочистка канализационного лежача _____ случаев в год. Проверка исправности канализационных вытяжек _____	

■ Нормативы по эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Правительства Москвы от 4.06.1996 №

		проверок в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - ____ проверок в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - ____ раз в год.
28.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности
29.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов требующих проведения поверки ____ шт.
30.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
31.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно
32.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно
33.	Проведение электротехнических замеров:- сопротивления;- изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
34.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение ____ минут; на системах канализации в течение ____ минут; на системах энергоснабжения в течение ____ минут после получения заявки диспетчером.
35.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли - ____ сутки(ок), нарушение водоотвода - ____ сутки(ок), замена разбитого стекла - ____ сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - ____ суток, неисправность электрической проводки оборудования - ____ часов, неисправность лифта - ____ часов с момента получения заявки.
VII. Прочие услуги		
36.	Дератизация	____ раз в год
37.	Дезинсекция	____ раз в неделю
38.		
		ИТОГО:

Управляющая организация  
 ООО «ВИСКАН» \_\_\_\_\_

Собственник  
 \_\_\_\_\_

**СМЕТА затрат на содержание  
и текущий ремонт жилого дома  
по адресу: \_\_\_\_\_**

Общая жилая площадь		Технические характеристики дома	
<i>Нежилая площадь</i>		<i>S лестн. клеток</i>	
<i>Количество подъездов</i>		<i>S асф-та I кл.</i>	
<i>Количество этажей</i>		<i>S асф-та II кл.</i>	
<i>Количество квартир</i>		<i>S асф-та III кл.</i>	
<i>Количество жителей</i>		<i>S асф-та IV кл.</i>	
<i>Количество лифтов</i>		<i>S кон. площадок</i>	
<i>Количество ДУ и ППА</i>		<i>S газона</i>	
<i>Количество ЗУМ</i>		<i>S грунта</i>	
		<i>S мех.уб III кл.</i>	

П/П	Наименование статей	Количес- венный показатель	Стоимостной показатель (руб.) без НДС	Стоимость (руб.) с НДС
070-	Расходы на содержание домохозяйства			
070а	Расходы эксплуатационных организаций по содержанию и ремонту жилищного фонда			
070а-1	Расходы на содержание МОП			
070а-11	Расходы на зарплату МОП			
<b>070а-111</b>	<b><i>Расходы на зарплату уборщиков мусоропроводов</i></b>			
<b>070а-112</b>	<b><i>Расходы на зарплату уборщиков лестничных клеток</i></b>			
070а-12	Начисления на зарплату МОП ( 30,2%)			
070а-13	Прочие расходы на содержание МОП			
070а-14	Содержание домохозяйства			
070а-2	Расходы на содержание АУП РЭП			
<b>070а-21</b>	<b><i>Расходы на зарплату АУП РЭП</i></b>			
<b>070а-22</b>	<b><i>Начисления на зарплату АУП РЭП (30,2%)</i></b>			
<b>070а-25</b>	<b><i>Прочие расходы на содержание АУП РЭП</i></b>			
070а-3	Расходы на содержание РТР			
070а-31	Расходы на зарплату РТР			
<b>070а-311</b>	<b><i>Расходы на зарплату кровельщиков (летний период)</i></b>			
<b>070а-312</b>	<b><i>Расходы на зарплату кровельщиков (зимний период)</i></b>			
<b>070а-313</b>	<b><i>Расходы на зарплату плотников</i></b>			
<b>070а-314</b>	<b><i>Расходы на зарплату столяров строительных</i></b>			
<b>070а-315</b>	<b><i>Расходы на зарплату штукатуров</i></b>			
<b>070а-316</b>	<b><i>Расходы на зарплату маляров строительных</i></b>			
<b>070а-317</b>	<b><i>Расходы на зарплату каменщиков</i></b>			
<b>070а-318</b>	<b><i>Расходы на зарплату слесарей-сантехников</i></b>			
<b>070а-319</b>	<b><i>Расходы на зарплату электромонтеров</i></b>			
<b>070а-3110</b>	<b><i>Расходы на зарплату электрогазосварщиков</i></b>			
<b>070а-3111</b>	<b><i>Расходы на зарплату подсобных рабочих</i></b>			
070а-32	Начисления на зарплату РТР ( 30,2%)			
070а-33	Прочие расходы на содержание РТР			
070а-34	Расходы на приобретение материалов для РТР			

070б	Расходы по вывозу и обезвреживанию твердых бытовых отходов(м3)			
070в	<i>Расходы на захоронение ТБО(т)</i>			
070г	Расходы по вывозу и обезвреживанию крупногабаритного мусора (м3)			
070ж	Прочие расходы по эксплуатации и содержанию жилищного фонда			
070ж-1	Расходы на электроэнергию			
<b>070ж-11</b>	<b><i>Расходы на дежурное освещение</i></b>			
<b>070ж-12</b>	<b><i>Расходы на силовую электроэнергию</i></b>			
070ж-2	Расходы по дератизации			
<b>070ж-21</b>	<b><i>Расходы по дератизации домов</i></b>			
070ж-3	<i>Расходы на вентиляцию (м2)</i>			
070и	Непредвиденные расходы			
100	Расходы по текущему ремонту жилищного фонда			
100а	Расходы по обслуживанию лифтов, ОДС и диспетчерских			
<b>100а-1</b>	<b><i>Расходы по обслуживанию лифтов</i></b>			
100б	Расходы на обслуживание систем ДУ и ППА			
100в	<i>Расходы на электроплиты</i>			
100г	Расходы на аварийные работы (м2)			
100д	Расходы на прочие работы			
100д-1	Расходы на техобслуживание внутридомовых газопроводов(квартир)			
100д-2	<i>Расходы на электроизмерительные работы</i>			
	СТОИМОСТЬ в месяц			
	СТОИМОСТЬ в месяц за 1 кв. м			
	Расходы на управление за 1 кв. м			

ВСЕГО СТОИМОСТЬ в месяц 1 кв.м с НДС

Управляющая организация  
ООО «ВИСКАН» \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_