

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

"02" декабря 2015 г.

Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Братеево», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Мищенко Вячеслава Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Государственное казенное учреждение города Москвы «Инженерная служба района Братеево» в лице руководителя Климовой Людмилы Валентиновны являющимся представителем собственников жилых помещений №№ 42,54,102, общей площадью 183,10 кв.м, нежилой площадью 773,8 кв.м, многоквартирного дома по адресу: Борисовские пруды дом 8, корпус 3, (далее – Многоквартирный дом), на основании представителя Собственника Государственного казенного учреждения города Москвы «Инженерной службы района Братеево» в лице руководителя Климовой Людмилы Валентиновны действующего в соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 14 мая 2008 года № 1040-РП «О порядке выполнения государственными учреждениями города Москвы инженерными службами районов функций по представлению интересов города Москвы как собственника помещений в многоквартирных домах» именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в протоколе от «26» октября 2015 г., хранящегося в ГБУ города Москвы «Жилищник района Братеево».

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 благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация 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 по адресу: Борисовские пруды дом 8, корпус 3, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома (п.4.20) регулируются отдельным договором.

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

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: Борисовские пруды дом 8, корпус 3;
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ № 78079;
- в) серия, тип постройки ПД-4;
- г) год постройки 1997 г.;
- д) этажность 12 эт.;
- е) количество квартир 253;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений 16540,0 кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних помещений 14818,7 кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений 1228,5 кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета 17,2 %;

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения

Состав
и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:
ул. Борисовские пруды дом 8 корп 3

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – <u>336</u> шт. Площадь пола – <u>3951</u> кв.м Материал пола – <u>ж/б</u>	Количество помещений требующих текущего ремонта – <u>—</u> шт. в том числе: пола – <u>—</u> шт. (площадь пола требующая ремонта – <u>—</u> кв.м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество – <u>132</u> шт. Площадь пола – <u>201</u> кв.м Материал пола – <u>ж/б</u>	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта – <u>—</u> шт. в том числе пола – <u>—</u> шт. (площадь пола требующая ремонта – <u>—</u> кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – <u>132</u> шт. Материал лестничных маршей – <u>ж/б</u> Материал ограждения – <u>Металл</u> Материал балясин – <u>металл</u> Площадь – <u>1177</u> кв.м	Количество лестниц, требующих ремонта – <u>—</u> шт. В том числе: лестничных маршей – <u>—</u> шт. ограждений – <u>—</u> шт. балясин – <u>—</u> шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт – <u>12</u> шт. - иные шахты – <u>—</u> шт. <u>—</u> (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт требующих ремонта – <u>—</u> шт. Количество иных шахт требующих ремонта – <u>—</u> шт.
Коридоры	Количество – <u>72</u> шт. Площадь пола – <u>2573</u> кв.м Материал пола – <u>бетон</u>	Количество коридоров, требующих ремонта – <u>—</u> шт. в том числе пола – <u>—</u> шт. (площадь пола требующая ремонта – <u>—</u> кв.м)
Технические этажи	Количество – <u>6</u> шт. Площадь пола – <u>240</u> кв.м Материал пола – <u>бетон</u>	Санитарное состояние – <u>удовл</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – <u>1</u> шт. Площадь пола – <u>2032,5</u> кв.м	Санитарное состояние – <u>удовл</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности – <u>соблюдается</u> (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество – <u>1</u> шт. Площадь пола – <u>2034</u> кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. <u>хвс</u> 2. <u>гвс</u> 3. <u>до</u> 4. <u>канализация</u> 5. <u>электрокабели</u> Перечень установленного инженерного оборудования: 1. - задвижки, краны отопления <u>—</u> 2. <u>задвижки, вентили, краны ХВС</u> <u>—</u> 3. <u>задвижки, вентили, краны ГВС</u> <u>—</u>	Санитарное состояние – <u>удовл</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности – <u>соблюдается</u> (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений) Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. <u>—</u> 2. <u>—</u> 3. <u>—</u> 4. <u>—</u> Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. <u>задвижки, краны отопления</u> <u>—</u> 2. <u>задвижки, вентили, краны ХВС</u> <u>—</u> 3. <u>задвижки, вентили, краны ГВС</u> <u>—</u>
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – <u>монолит ж/б</u> Количество продухов – <u>12</u> шт.	Состояние – <u>удовл</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если не удовлетворительное указать дефекты). Количество продухов требующих ремонта – <u>6</u> шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – <u>7</u> шт. Площадь стен в подъездах	Количество подъездов нуждающихся в ремонта – <u>—</u> шт.

	Протяженность вентиляционных каналов – <u>228</u> м Количество вентиляционных коробов – <u>23</u> шт.	
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб – <u>6</u> шт. Материал - - Количество дымовых труб - - шт. Материал - -	Состояние вентиляционных труб <u>удовл.</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб - (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – <u>6</u> шт. Количество водосточных труб – <u>6</u> шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - внутренние Протяженность водосточных труб – <u>270</u> м Протяженность водосточных желобов – <u>18</u> м	Количество водосточных желобов требующих: замены - - шт. ремонта - - шт. Количество водосточных труб требующих: замены - - шт. ремонта - - шт.
Электрические водно- распределительные устройства	Количество - - шт.	Состояние - (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество - <u>1043</u> шт.	Количество светильников требующих замены - - шт. Количество светильников требующих ремонта - - шт.
Системы дымоудаления	Количество - <u>6</u> шт.	Состояние <u>удов.</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - <u>66</u> шт. Длина магистрали – <u>216</u> м.	Длина магистрали требующая замены - - м Количество распределительных щитков требующих ремонта - - шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина – - м.	Длина сетей, требующая замены - - м
Сети теплоснабжения	материал труб - сталь протяженность в однотрубном исчислении: 14745 м Диаметр: 1. <u>15</u> мм. <u>1536</u> м. 2. <u>20</u> мм. <u>758</u> м. 3. <u>25</u> мм. <u>758</u> м. 4. <u>80</u> мм. <u>1344</u> м. 5. <u>100</u> мм. <u>300</u> м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. - мм, - м. 2. - мм, - м. Протяженность труб требующих ремонта - м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: здвижек - <u>24</u> шт. вентилей - - шт. Кранов - <u>354</u> шт.	Требует замены или ремонта: здвижек - <u>6</u> шт. вентилей - - шт. Кранов - <u>39</u> шт.
Элеваторные узлы	Количество - <u>6</u> шт.	Состояние <u>удов.</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество – 1. <u>сталь</u> - <u>756</u> шт.	Требует замены (материал и количество): 1. - шт. 2. - шт.
Полотенцесушители	Материал и количество – 1. <u>сталь</u> - <u>252</u> шт. 2. - шт.	Требует замены (материал и количество): 1. - шт. 2. - шт.

**Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
ул. Борисовские пруды, дом 8, корпус 3
и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов**

№ п/п	Наименование документа		Кол-во листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		4	
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		3	Акт о приеме выполненных работ форма КС-2
3.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	3.1. инженерных коммуникаций	2	Акт готовности системы отопления здания, паспорт
		3.2. механического оборудования	2	Акт технического обслуживания лифтов, ДУ и ППА
		3.3. электрического оборудования	1	Акт проверки наличия цепи между заземлителями и заземленными элементами
		3.4. санитарно-технического оборудования	5	Акт о приеме выполненных работ форма КС-2
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
4.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома			
5.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		2	
6.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, с ресурсоснабжающими организациями		11	

**Собственник
(Представитель собственника)**

Руководитель ГКУ «ИС района Братеево»



Л.В. Климова

Управляющая организация

Директор ГБУ «Жилищник района Братеево»



В.Н. Мищенко

Перечень
услуг и работ по содержанию и ремонту
общего имущества Многоквартирного дома
ул. Борисовские пруды, дом 8, корпус 3

Выполняется в соответствии
с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда
(утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170)

Таблица 1. Содержание общего имущества многоквартирного дома.

N п/п	Наименование проведения работ	объекта	Виды работ	Примечание
1	Кровли		Очистка от мусора, листьев, снега и наледи.	В период подготовки сезонной эксплуатации, течение смены/ по мере необходимости.
2	Водосточные трубы		Укрепление водосточных труб, колен, воронок	2 раза в год
3	Стены, фасады		Промывка фасадов и цоколей.	В период подготовки весенне-летней эксплуатации
4	Центральное отопление		Промывка, опрессовка, регулировка и наладка систем центрального отопления.	Перед началом отопительного сезона (май сентябрь)
5	Поливочная система		Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы ЦО, ремонт просевших отмопок	май
6	Внутренняя система электроснабжения	система	Смена перегоревших лампочек на лестничных клетках, в технических подпольях, на чердаках.	В течение смены
7	Светильники		Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	1 раз в год
8	Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери в подъездах		Мытье оконных переплетов и дверных полотен, окон, оконных и дверных решеток, установка и снятие доводчиков на входных дверях. Ремонт и укрепление входных дверей.	1 раз в год
9	Подъезды		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.	1 раз в год / 2 раза в год / 1 раз в год. 2 раза в месяц.
10	Чердаки и подвалы		Очистка от мусора, дезинфекция и дератизация.	1 раз в год в период подготовки к весенне- летнему сезону.
11	Мусоропроводы		Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода; мойка мусоропровода, оснащенного устройством для промывки, очистки и дезинфекции внутренней поверхности ствола мусоропровода; очистка и дезинфекция всех элементов ствола	1 раз в месяц Устранение засора - по мере необходимости.

**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу
ул. Борисовские пруды, дом 8, корпус 3**

№№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
1	Фундаменты		
1.1	устранение местных деформаций		
1.2	усиление		
1.3	восстановление поврежденных участков		
1.4.	восстановление вентиляционных продухов, отмостки и ходов в подвалы	Апрель-ноябрь	1 год
2	Стены и перегородки		
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках		
2.1.1	усиление отдельных участков		
2.1.2	смена отдельных участков		
2.1.3	заделка отдельных участков	Апрель-декабрь	1 год
2.2.	Внешние части многоквартирного дома, включая, межпанельные швы		
2.2.1	герметизация стыков	Апрель-ноябрь	1 год
2.2.2	заделка и восстановление архитектурных элементов		
2.2.3	смена участков обшивки деревянных стен		
2.2.4	ремонт и окраска фасадов		
2.3	В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры	Апрель-декабрь	1 год
2.3.1	восстановление отделки стен отдельными участками		
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах		
3.1.	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств		
3.2	Восстановление работоспособности крышек мусороприемных лапанов	Январь-декабрь	1 год
3.3	Восстановление работоспособности шиберных устройств	Январь-декабрь	1 год
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры		
4.1	восстановление отдельных участков и элементов		
4.2	замена отдельных участков и элементов		
5.	Перекрытия		
5.1	частичная смена отдельных элементов		
5.2	заделка швов и трещин	Апрель-ноябрь	1 год
5.3	укрепление и окраска		
6	Полы в помещениях общего пользования		
6.1	замена отдельных участков		
6.2	восстановление отдельных участков	Январь-декабрь	1 год
7	Крыши		
7.1	усиление элементов деревянной стропильной системы		
7.2	антисептирование и антиперирование		
7.3	устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель		
7.4	ремонт гидроизоляции	Апрель-октябрь	1 год
7.5	ремонт утепления и вентиляции		
8	Водоотводящие устройства		
8.1	замена участков водосточных труб		
8.2	восстановление участков водосточных труб	Апрель-сентябрь	1 год
8.3	замена водоприемных устройств		
9	Окна двери в помещениях общего пользования		
9.1	смена отдельных элементов и заполнений.	Сентябрь-ноябрь	1 год
9.2	восстановление отдельных элементов и заполнений.		

Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность¹⁴

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (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
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°C для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°C для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°C; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°C	а) за каждые 3°C снижения температуры выше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см);	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной

¹⁴ Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением РФ.

температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C		б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления
5.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Примечания:

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

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

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

**Собственник
(Представитель собственника)**

Руководитель ГКУ «ИС района Братеево»



Л.В. Климова

Управляющая организация

Директор ГБУ «Жилищник района Братеево»



В.Н. Мищенко