Договор управления многоквартирным домом № ДУ_____

Московская область, г. Мытищи «__» _____ 201___г.

[redacted] дата рождения – _____, паспорт [redacted] код подразделения [redacted] расположенной на ___ этаже 17 этажного многоквартирного [redacted] основании_____

в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Мытищи ул. Кедрина д. 3, именуемый в дальнейшем «**Правообладатель помещения**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Комфорт», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора Квеквескири Александра Руслановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему договору (далее - Договор) Управляющая организация в течение срока действия настоящего Договора по заданию Собственника, Участника по договору долевого участия в строительстве (далее – Правообладатель помещения) обязуется за плату выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенному по адресу (почтовый адрес): Московская область, г. Мытищи ул. Кедрина д. 3) (далее - МКД) оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и условиями, указанные в Приложении №01, Приложении №02, Приложения №03 к настоящему Договору, предоставлять коммунальные услуги Правообладателю помещения и пользующимся помещениями в этом Многоквартирном доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирном домом деятельность, а именно:

1.1.1. Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги, предусмотренные перечнем и условиями, указанные в Приложения №02, Приложения №03 к настоящему Договору, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ, услуг по выполнению работ и оказанию услуг по управлению МКД, оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

1.1.2. Управляющая организация оказывает своими силами, либо путем привлечения третьих лиц услуги «вывоз строительного мусора при осуществлении ремонтно-строительных работ Правообладателем помещения в МКД, предусмотренной в Приложении №03 к настоящему Договору.

1.1.3. Управляющая организация осуществляет выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними соответствующих договоров.

1.1.4. Управляющая организация представляет интересы Правообладателя помещения в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с Управлением МКД.

1.1.5. Управляющая организация осуществляет контроль и требует исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Правообладателю помещения коммунальных услуг, и качества выполнения работ и услуг, указанных Приложении №01, Приложении №03 к настоящему Договору.

1.1.6. Управляющая организация осуществляет приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам с обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

1.1.7. Управляющая организация осуществляет начисление, сбор, при наличии оснований перерасчета размеров платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальных услуг, предоставляемых непосредственно для личных нужд в помещение Правообладателя, а также коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных Приложением № 01, Приложением №03 к настоящему Договору, и перечисление указанных платежей организациям, выполняющим такие работы и/или услуги, а также ресурсоснабжающим организациям, поставляющим коммунальные ресурсы в Многоквартирный дом.

1.1.8. Управляющая организация устанавливает и фиксирует факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, участвует в составлении соответствующих актов и обеспечивает защиту прав и интересов Правообладателя помещения как потребителя жилищных, коммунальных и прочих услуг.

1.1.9. Управляющая организация устанавливает факты причинения вреда имуществу Правообладателей помещений в Многоквартирном доме и выдаёт документы, подтверждающие установление указанных фактов.

1.1.10. Управляющая организация осуществляет расчет размеров платы по услугам и работам, предусмотренным п.п. 1.1., 1.1.1., 1.2.1-1.2.6. настоящего Договора, Приложением №01, Приложением №03 к настоящему Договору для Правообладателя помещения.

1.1.11. Управляющая организация осуществляет принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на МКД (в т. ч. на системы теплоснабжения, вентиляции и другие объекты общего имущества), а также обеспечивает внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

1.1.12. Управляющая организация осуществляет прием и рассмотрение обращений и жалоб Правообладателя помещения на действия (бездействие) ресурсоснабжающих организаций, качество коммунальных услуг в соответствии с законодательством РФ.

1.1.13. Управляющая организация осуществляет ведение статистической, иной информации и документации по МКД.

1.1.14. Управляющая организация осуществляет хранение копий правоустанавливающих документов в отношении помещений в МКД, копий документов, подтверждающих право Правообладателей на их помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещениях.

1.1.15. Управляющая организация подготавливает и предоставляет Правообладателям помещений предложения по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества в МКД.

1.1.16. Управляющая организация осуществляет первичный прием документов Правообладателя помещения для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания в жилых помещениях в МКД и передача указанных документов в органы регистрационного учета в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

1.1.17. Управляющая организация осуществляет проведение страхования гражданской ответственности при эксплуатации лифтового хозяйства, иных видов гражданской ответственности, установленных законодательством РФ.

1.1.18. Управляющая организация в установленном законодательством порядке предоставляет третьим лицам за плату в пользование помещения, относящихся к общему имуществу в МКД, предоставление в пользование частей общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе отдельных конструктивных элементов МКД, размещения в объектах, относящихся к общему имуществу в МКД, или размещение, установку и эксплуатацию на них имущества (оборудования и т.п.) третьих лиц.

1.1.19. Управляющая организация совершает другие юридически значимые и иные действия, связанных с управлением МКД.

1.1.20. Управляющая организация оказывает прочие услуги и работы Правообладателю помещения, при наличии технической возможности их оказания, на основании заявки Правообладателя и заключением отдельных договоров с ним.

1.2.1. Перечень (Состав общего имущества в Многоквартирном доме) определен в Приложении №02 к настоящему Договору.

1.2.2. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг, определен в Приложении №01 к настоящему Договору.

1.2.3.Размер платы за содержание помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, определен в Приложении №03 к настоящему Договору и действует на момент заключения настоящего Договора.

1.2.4.Размер платы услуги по вывозу строительного мусора, образующегося при осуществлении ремонтно-строительных работ помещения Правообладателя определен в Приложении №03 к настоящему Договору. Взимание данной платы предусмотрено п. 3.7.15 Постановления № 170 Госстроя РФ от 27.09.2003 г. «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», в соответствии с которым остатки от текущего ремонта квартир и т.п. должны собираться на специально отведенных площадках или в бункеры-накопители и по заявкам организаций по обслуживанию жилищного фонда вывозиться мусоровозами.

1.2.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, а также за отведение сточных вод и определяется с применением тарифов и/или нормативов, утвержденных для ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном действующим законодательством РФ, начисляется Правообладателю Помещения Многоквартирного дома и подлежит им оплате в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

1.2.6. Размер платы за коммунальные услуги, предоставляемых непосредственно для личных нужд в помещение Правообладателя в Многоквартирном доме, включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод и определяется с применением тарифов и/или нормативов, утвержденных для ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном действующим законодательством РФ, начисляется Правообладателю Помещения Многоквартирного дома и подлежит им оплате в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

1.3. Управляющая организация приступила к управлению Многоквартирным домом с 20 января 2017 г.

1.4.Перечень коммунальных услуг, подачу которых в Многоквартирный дом обеспечивает Управляющая организация, предусмотрен Приложением №03 к настоящему Договору.

2. Права и обязанности Сторон:

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Исполнять обязанности и полномочия по выполнению работ и оказанию услуг по управлению Многоквартирным домом, оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями, предусмотренными в Приложении №01, Приложения №03 к настоящему Договору, предоставлять коммунальные услуги Правообладателю помещения и пользующимся помещениями в этом Многоквартирном доме лицам, осуществляет иную направленную на достижение целей управления Многоквартирном домом деятельность.

2.1.2. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг, поставляемых ресурсоснабжающими организациями в МКД, помещение Правообладателя.

2.1.3. Осуществлять контроль за соблюдением условий заключенных с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями договоров, в том числе по объему, качеству работ и услуг, срокам их оказания, с правом подписания актов выполнения работ и оказания услуг, актов об отсутствии поставки коммунальных ресурсов или их недопоставки, поставки коммунальных ресурсов ненадлежащего качества, с последующим перерасчетом размера платы за коммунальные ресурсы в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ и договорами с ними.

2.1.4. Выполнять своими силами или обеспечить выполнение третьими лицами иных услуг и работ.

2.1.5. Обязана производить начисление, сбор и при наличии оснований перерасчет размеров платы, предусмотренных, п.п. 1.2.3.-1.2.6. настоящего Договора и Приложением №03 к настоящему Договору, Правообладателю помещения и перечисление полученных денежных средств обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям, выполняющим работы и

,зывающим услуги по заключенным с Управляющей организацией договорам.

2.1.6. Оформлять и предоставлять Правообладателю помещения платежные документы на оплату за истекший календарный отчетный месяц для перечисления ими размеров платы, предусмотренных Приложением №03 к настоящему Договору, на расчетный счет Управляющей организации.

2.1.7. Организовать прием и рассматривать предложения, заявления и жалобы Правообладателя помещения и на качество оказываемых им услуг по настоящему Договору и качество выполняемых работ, оказываемых услуг обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, вести учет таких обращений и жалоб, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

2.1.8. Принять проектную, техническую, исполнительную документацию в отношение МКД (в т.ч. на внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, системы теплоснабжения, вентиляции и другие объекты общего имущества), инструкцию вести, хранить и вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

2.1.9. Принимать от Правообладателя помещения копии правоустанавливающих документов на помещение, копии документов, а также документов, являющихся основанием для вселения и проживания граждан в помещение Правообладателя, организовать хранение указанных копий документов.

2.1.10. Информировать Правообладателей помещений МКД о сроках, причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении одной или нескольких коммунальных услуг, за исключением установленных законодательством РФ случаев ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг без предварительного уведомления.

2.1.11. Обеспечить выдачу по требованию Правообладателя помещения копии финансовых лицевых счетов, выписок из домовой книги и иных предусмотренные действующим законодательством документов.

2.1.12. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

2.1.13. На основании заявки заинтересованного лица направлять своего сотрудника для осмотра и составления соответствующего комиссионного акта нанесения ущерба общему имуществу в МКД, помещению или имуществу, проживающих в нем лиц.

2.1.14. После ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учета ежемесячно снимать их показания, вести учет их показаний, после ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета, а также отремонтированных неисправных приборов учета, принимать от Правообладателя помещения их показания, в т. ч. способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги, включая потребляемые при содержании общего имущества в МКД, проводить проверки достоверности сведений о показаниях индивидуальных приборов учета в соответствии с законодательством РФ.

2.1.15. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за десять рабочих дней, при условии получения в указанный срок информации от ресурсоснабжающей организации, извещать об этом Правообладателя помещения путём размещения соответствующей информации в местах общего пользования МКД.

2.1.16. Предоставлять отчет о деятельности Управляющей организации в установленных формах в соответствии с законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, самостоятельно осуществлять выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, для заключения с ними договоров, для исполнения своих обязательств по Договору.

3.2.2. Взыскивать задолженность с Правообладателя помещения по оплате за выполняемые работы и оказываемые услуги по управлению Многоквартирным домом, оказываемые услуги и выполняемые работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями, предусмотренными в Приложении №01, Приложения №03 к настоящему Договору, предоставляемые коммунальные услуги Правообладателю помещения и пользующимся помещением в этом Многоквартирном доме лицам, и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой, а также установленную законом неустойку (пени).

3.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированных перепланировках и/или переоборудованиях помещения Правообладателя, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.4. Устанавливать, фиксировать, информировать, в т. ч. органы государственной и муниципальной власти о длительном проживании в помещении Правообладателя лиц, не вселенных Правообладателем в помещение в установленном порядке. В соответствии с действующим законодательством производить необходимые начисления размеров платы с учетом фактического проживания указанных лиц (в случае отсутствия в таком помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета).

3.2.5. По своему усмотрению и на наиболее выгодных условиях определять третьих лиц и заключать с ними договоры о предоставлении в пользование помещений, относящихся к общему имуществу в МКД, предоставлении в пользование части общего имущества в МКД, в том числе отдельных конструктивных элементов МКД, о размещении в объектах, относящихся к общему имуществу в МКД, или на них имущества (оборудования и т.п.) третьих лиц.

3.2.6. Представлять интересы Правообладателя помещения во всех организациях и учреждениях независимо от организационно-правовой формы.

3.3. Правообладатель помещения обязуются:

3.3.1. В установленном законодательством РФ порядке и сроки вносить плату за выполняемые работы и оказываемые услуги по управлению многоквартирным домом, оказываемые услуги и выполняемые работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями, предусмотренными в Приложении №01, Приложения №03 к настоящему Договору, предоставляемые коммунальные услуги Правообладателю помещения и пользующимся

лещениями в этом Многоквартирном доме лицам на расчетный счет Управляющей организации не позднее 10 числа месяца, ледующего за истекшим.

3.3.2. Использовать принадлежащие помещения, включая относящиеся к общему имуществу, по их назначению и поддерживать их в надлежащем состоянии.

3.3.3. Бережно относиться к общему имуществу МКД, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, не осуществлять парковку автотранспорта на зеленых насаждениях придомовой территории. В случае причинения вреда объектам благоустройства и зеленым насаждениям причинивший вред Правообладатель помещения обязан за свой счет восстановить их или возместить документально подтвержденные понесенные Управляющей организации расходы на их восстановление в течение 5 дней с момента получения требования об их возмещении.

3.3.4. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Правообладателю помещения имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.3.5. Соблюдать права и законные интересы соседей (других Правообладателей помещений), Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.3.6. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами.

3.3.7. В случае изменения нагрузки на электрическую сеть помещения в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности предоставлять в Управляющую согласованный с электроснабжающей организацией проект.

3.3.8. Проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку помещения в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

3.3.9. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств в электрощитах, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.10. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.11. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (Ф.И.О. контактные телефоны), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Правообладателя помещения, на случай проведения ремонтно-отделочных работ в помещениях.

3.3.12. Допускать в помещение должностных лиц Управляющей организации, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов контроля и учета, снятия их показаний в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих с Правообладателем помещения граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.14. В случае проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в течение 7 (семи) рабочих дней с момента внесения изменений в данные технической инвентаризации передать в Управляющую организацию копию технической документации на помещение Правообладателя.

3.3.15. С момента ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа каждого месяца подавать показания приборов учета Управляющей организации.

3.3.16. В случае неподачи показаний индивидуальных приборов учета Управляющей организации в вышеуказанный срок, начисление Управляющей организацией платы за коммунальные услуги, осуществляется по нормативам, установленным законодательством РФ.

3.3.17. При наличии в помещении индивидуальных приборов учета, датчиков (извещателей) пожарной охраной сигнализации и приборов систем оповещения и управления эвакуации людей при пожаре. Нести ответственность за их сохранность и целостность, целостность пломб на них, сообщать представителю Управляющей организации незамедлительно о характере неисправности или повреждения индивидуального прибора учета или повреждения пломбы на нем.

3.3.18. Самостоятельно оплачивать услуги по техническому обслуживанию, ремонту и поверке индивидуальных приборов учета, независимо от пользования услугами холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения.

3.3.19. Поверка индивидуальных приборов учета водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения осуществляется Правообладателем помещения за свой счет (не входит в плату по настоящему Договору) в установленном порядке по истечении межповерочного интервала в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Показания неопломбированных приборов учета не учитываются, в данном случае начисление платы за потребление коммунальных ресурсов осуществляется по нормативам в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.20. В течение трёх рабочих дней с момента заключения договора найма (аренды) и/или изменения реквизитов Правообладателя помещения, количества проживающих в помещении граждан, либо изменении сведений о площади и/или о праве на помещение предоставлять Управляющей организации сведения об указанных изменениях, в т. ч.:

- о заключенных договорах найма (аренды), дополнительных соглашений к ним;
- об изменении своих паспортных данных (реквизитов) и/или адреса для переписки и уведомлений, указанных в Договоре, с предоставлением копии паспорта;
- об изменении количества граждан, проживающих в помещении, включая временно проживающих (более 5 дней), с предоставлением копий паспортов указанных лиц;
- о возникновении или изменении, прекращении права на помещение с предоставлением копий правоустанавливающих документов.

3.3.21. Производить установку наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.п.) в установленном законодательством РФ порядке.

3.3.22. Произвести все расчеты и погасить задолженность перед Управляющей организацией, а также перед ресурсоснабжающими организациями за весь период действия настоящего Договора до дня принятия на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома решений об изменении способа управления и/или избрания вновь избранной управляющей организации.

3.4. Правообладатель помещения вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим Правообладателю помещением.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации в установленном порядке перерасчета за выполненные работы и оказанные услуги по управлению Многоквартирным домом, оказанные услуги и выполненные работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями, предусмотренными в Приложении №01, Приложения №03 к настоящему Договору, предоставленные коммунальные услуги Правообладателю помещения и пользующимся помещением в этом Многоквартирном доме лицам.

3.4.4. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору путем подачи в письменном виде жалоб, обращений, а также в формах и порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.4.5. Осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

3.5. Правообладатель помещения не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества, нарушать колористический паспорт Многоквартирного дома. Проводить переоборудование и/или перепланировку помещение, переустройство в помещении в нарушение порядка, установленного законодательством РФ.

3.5.2. Изменять нагрузку на электрическую сеть квартиры в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности без проекта, согласованного с электроснабжающей организацией.

3.5.3. Устанавливать, подключать и использовать дополнительные секции приборов центрального отопления, не предусмотренную проектом регулирующую и запорную арматуру.

3.5.4. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления), сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем. Убытки Управляющей организации, вызванные нарушением условий данного пункта Договора, возмещает Правообладатель помещения, допустивший такое нарушение, в размере фактических документально подтвержденных затрат Управляющей организации, понесенных ей для устранения причиненного общему имуществу ущерба.

3.5.5. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг (в т.ч. совершать действия, связанные с нарушением пломбировки индивидуальных приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и оборудования и их демонтажем), самостоятельно осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, их обслуживание и ремонт.

3.5.6. Подключать и использовать приборы и оборудование, не отвечающие санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.7. Производить отделочные и ремонтные работы в будние дни с 00:00-08:00 и с 19:00 до 00:00, в выходные и праздничные дни – запрещено в любое время начинать работы, сопряженные с шумом с соблюдением режима тишины, установленного действующим законодательством;

3.5.8. Применять при производстве отделочных и ремонтных работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации.

3.5.9. Проводить отделочные и ремонтные работы без специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба смежным помещениям, загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования в Многоквартирном доме, использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.5.10. Выполнять работы:

- по устройству полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления;
- предусматривающие ликвидацию, либо уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;
- предусматривающие увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир;
- по переносу радиаторов в застекленные лоджии, балконы;
- по устройству проемов, вырубке ниш, пробивке отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами;
- по устройству штроб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, горизонтальных штроб для разводки трубопроводов.

4. Размер платы и порядок оплаты по Договору

4.1. Платы, предусмотренные п.п. 1.2.3,1.2.5.-1.2.6. настоящего Договора и Приложением №03 к настоящему Договору за работы и услуги, предусмотренные Приложением №01 к настоящему Договору включают в себя в себя:

4.1.1. Плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренную п. 1.2.3 настоящего Договора и Приложением №03 к настоящему Договору

4.1.2. Плату за услугу вывоза строительного мусора, образующегося при осуществлении ремонтно-строительных работ

мещения Правообладателя, предусмотренную п. 1.2.4. настоящего Договора и Приложением №03 к настоящему Договору.

4.1.3. Плата за коммунальные услуги предусмотрена п.п. 1.2.5.-1.2.6. настоящего Договора и Приложением №03 к настоящему Договору.

4.2. Внесение платы, предусмотренные п.п. 1.2.3., 1.2.5.-1.2.6. настоящего Договора и Приложением №03 к настоящему Договору, производится путем внесения Правообладателем помещения на расчетный счет Управляющей организации не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим в соответствии с законодательством РФ.

4.3. Размер платы Правообладателем помещения за коммунальные услуги, предусмотренные п.п. 1.2.5.-1.2.6. настоящего Договора и Приложением №03 к настоящему Договору, рассчитывается по тарифам, утвержденным в установленном законодательством РФ порядке.

4.4. Плата за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема их потребления, определенного на основании показаний приборов учета, начиная с даты ввода в эксплуатацию приборов и узлов учета потребления коммунальных ресурсов при условии их исправного состояния, прошедших поверку. До ввода в эксплуатацию, при отсутствии, при неисправном состоянии, не прошедшего поверку прибора учета коммунальных ресурсов размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, с учетом количества лиц, находящихся в помещении Правообладателя в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Плата за коммунальные услуги, в т.ч. отопление, рассчитывается в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.5. После ввода в эксплуатацию приборов учета в случае выхода из строя или утраты, истечения срока эксплуатации, определяемого периодом до очередной поверки индивидуального прибора учета, а также в случае нарушения сроков предоставления в Управляющую организацию показаний индивидуального прибора учета или отказа в допуске представителей Управляющей организации к прибору учета, расположенному в помещении Правообладателя, объемы потребления коммунальных ресурсов для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При наличии оснований расчет за коммунальные услуги осуществляется по утвержденным нормативам в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.6. Правообладатель помещения ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, оплачивает плату, предусмотренные п.п. 1.1., 1.1.1., 1.2.3.-1.2.6. настоящего Договора и Приложение №03 к настоящему Договору в течение срока действия настоящего Договора. Настоящим Стороны подтверждают, что в случае регистрации Правообладателем права собственности в отношении своего помещения, заключение нового договора на управление Многоквартирным домом с Управляющей организацией в отношении данного помещения не требуется. В данном случае Правообладатель помещения в качестве собственника своего помещения вносит указанные платежи с даты возникновения права собственности в отношении помещения на основании настоящего Договора, регулируемых отношений между Сторонами по настоящему Договору.

4.7. Правообладатель помещения вносит платы, предусмотренные п.п. 1.1., 1.1.1., 1.2.3.-1.2.6. настоящего Договора и Приложением №03 к настоящему Договору на расчетный счет Управляющей организации по реквизитам, указанным в выставляемой Управляющей организацией платежном документе. Управляющая организация вправе осуществить начисления по плате, предусмотренной п. 1.2.3. настоящего Договора и Приложением №03 к настоящему Договору, и выставить её к оплате в платежном документе Правообладателю помещения авансом не более чем за 4 (четыре) месяца вперед в день заключения настоящего Договора. Платежный документ с начисленной платой не более чем за 4 (четыре) месяца, предусмотренной п. 1.2.3. настоящего Договора и Приложением №03 к настоящему Договору, оплачивается Правообладателем помещения в день заключения настоящего Договора на расчетный счет Управляющей организации по реквизитам, указанным в платежном документе.

4.8. В течение срока действия настоящего Договора Управляющая организация вправе в одностороннем порядке, с учетом инфляционной составляющей, изменить (в сторону увеличения или уменьшения), но не более чем на 10% (процентов) от размера платы за содержание помещения, включающего в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренной п. 1.2.3. настоящего Договора и Приложением №03 к настоящему Договору с момента вступления в силу изменения (в сторону уменьшения или увеличения) размера платы за содержание помещения, включающего в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, принимаемых на основании издаваемых органами власти Московской области и/или органом муниципальной власти, на территории которой находится МКД, распорядительных актов.

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

5.2. Управляющая организация не несет ответственность за необеспечение коммунальными услугами, за качество, сроки, бесперебойность и объем предоставления коммунальных услуг в случае вины ресурсоснабажющих организаций.

5.3. В случае возникновения аварийных ситуаций, вызванных виновными действиями третьих лиц (собственников, потребителей коммунальных услуг, правообладателями помещений, лицами, пользующимися помещениями и т.д.) в системах коммуникаций, относящихся к общему имуществу, находящихся (проходящих, расположенных) в помещениях собственников, Управляющая организация ответственности не несет.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам и за действия третьих лиц.

6. Срок действия и порядок расторжения Договора

6.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами.

6.2. Договор заключен на срок с «____»_____2017 г. до даты изменения способа управления Многоквартирным домом, определенном на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома, но не более чем на срок, установленный Жилищным кодексом РФ.

6.3. Настоящий Договор заключен на срок, предусмотренный п. 6.2. настоящего Договора, и действует до исполнения обязательств Сторонами, взятых на себя по настоящему Договору.

6.4. Договор может быть расторгнут в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7. Разрешение споров

7.1. Споры, возникающие при выполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются сторонами путем переговоров.

7.2. В случае недостижения согласия, спор передается на разрешение суда по месту оказанию услуг Управляющей организацией Правообладателю помещения в Многоквартирном доме, которые оказываются по месту нахождению Многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Кедрина д.3 в порядке, предусмотренном ГПК РФ, а в случае подсудности спора мировому судье - спор передается мировому судье судебного участка, включающего адрес Многоквартирного дома. Срок рассмотрения претензий составляет 30 дней с момента ее получения. Местом оказания услуг Управляющей организацией Правообладателю помещения по настоящему Договору является нахождение помещения в Многоквартирном доме.

8. Прочие положения

8.1. В соответствии со ст. 9 Федерального закона N152-ФЗ «О персональных данных» Правообладатель помещения, настоящим дает согласие Управляющей организации на обработку их персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, автоматизированным и/или неавтоматизированным способами, в целях информационного обеспечения, для формирования источников персональных данных на бумажных и электронных носителях (электронная база данных, создание архива), их хранения, включая выполнение действий по сбору, систематизации, накоплению, хранению, уточнению (обновлению, изменению. Правообладатель помещения настоящим дает согласие Управляющей организации на передачу персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре на бумажных и/или на электронных носителях по запросам государственных органов, в суды, арбитражные суды для осуществления государственного контроля и предоставления текста настоящего Договора в качестве доказательства в судах.

8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложения к Договору, являющихся его неотъемлемыми частями:

1.Приложение №01

«ПЕРЕЧЕНЬ ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТ И ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГ И ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТ ПО НАДЛЕЖАЩЕМУ СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ»

2.Приложение №02

«ПЕРЕЧЕНЬ (СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ)»

3.Приложение №03

«РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ВКЛЮЧАЮЩУЮ В СЕБЯ ПЛАТУ ЗА УСЛУГИ, РАБОТЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМУ ПЕРЕЧНЮ, УСЛУГИ ПО ВЫВОЗУ СТРОИТЕЛЬНОГО МУСОРА, ОБРАЗУЮЩЕГОСЯ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ПОМЕЩЕНИЯ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ»

4. Приложение №04

«АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ МЕЖДУ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕМ ПОМЕЩЕНИЯ И УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ»

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО Управляющая компания «КОМФОРТ»:
Юридический адрес: 141400, Московская обл., г. Химки, ул. Рабочая д.2А к.6
ИНН/КПП 5047163962/504701001
ОГРН 1155047000448
Расчетный счет: 40702810940000004309
ПАО «Сбербанк России» г. Москва
Корр/сч: 30101810400000000225
БИК 044525225
Генеральный директор _____ / А. Р. Квеквескири /

ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ПОМЕЩЕНИЯ:
_____
_____
_____
_____
_____
_____

_____/_____/

Приложение №01
к Договору управления Многоквартирным домом
№___ от «____» _____201_ г.

ПЕРЕЧЕНЬ ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТ И ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГ И ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТ ПО НАДЛЕЖАЩЕМУ СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1.Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.

2. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества.

2.1. Содержание Общего имущества.

2.1.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.

2.1.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.

2.1.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.

2.1.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.

2.1.5. Дератизация и дезинсекция технических помещений, мест общего пользования.

2.1.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов, лифтов, мытье окон, стен, защитных экранов системы центрального отопления в местах общего пользования, мытье лестниц и лестничных площадок.

2.1.7. Организация доступа в Многоквартирный дом.

2.1.8. Уборка урн, решеток перед входом в подъезды.

2.1.9. Вывоз листьев, травы, мусора бункером.

2.1.10. Удаление снега и наледи с кровли, козырьков, карнизов и придомовой территории МКД.

2.1.11. Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов мусоропроводов.

2.1.12. Очистка, и дезинфекция внутренней поверхности стволов мусоропроводов.

2.1.13. Очистка и мойка мусоросборных камер, емкостей и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером.

2.1.14. Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода, устранение засоров.

2.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств: системы и сетей отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменников, водозапорной и регулирующей арматура, сантехнических приборов, воздуховодов, в том числе лифтов и коллективных (общедомовых) приборов учета, а также внутридомовых сетей (систем) и объединенной диспетчерской службы (ОДС).

2.2.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.

2.2.2. На оборудовании, относящемуся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, набивка сальников, покраска трубопроводов, замена изоляции.

2.2.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.

2.2.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов.

2.2.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов.

2.2.6. Ведение учёта показания общедомовых коммерческих счётчиков учёта воды.

2.2.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.

2.2.8. Проведение работ по наладке системы отопления.

2.2.9. Гидравлическое испытание системы отопления.

2.2.10. Промывка приборов теплосъёма и сетей отопления.

2.2.11. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов проведение профилактических работ.

2.2.12. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнестоков, проведение прочисток канализационных выпусков.

2.2.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации.

2.2.14. Проведение планово-предупредительного ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2.15. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.

2.2.16. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.

2.2.17. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.

2.2.18. Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования лифтов.

2.3. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

2.3.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.

2.3.2. Удаление мусора из мусороприемных камер, вывоз контейнеров с отходами на контейнерные площадки, устранение засоров в мусоропроводах.

2.3.3. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.

2.4. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.

2.4.1. Уборка придомовой территории/летний период:

- Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка, травы.
- Уход за газонами, и за зелеными насаждениями, покос.
- Прочистка водоприемных решеток ливневой канализации.
- Восстановление дорожек и площадок без асфальтового покрытия.

2.4.2. Уборка придомовой территории/зимний период.

- Подметание территории, уборка мусора.
- Уборка территории от снега, вывоз снега.
- Обработка тротуаров антигололедными материалами.

3. Перечень работ, связанных с Текущим ремонтом Общего имущества.

3.1. Фундаменты.

3.1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных шахт и воздуховодов.

3.1.2. Восстановление приямков, частичное восстановление цементной стяжки и гидроизоляционного слоя.

3.2. Стены и фасады

3.2.1. Заделка трещин и выбоин на поверхности фасада.

3.2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки, частичное восстановление окраски.

3.3. Крыши.

3.3.1. Ремонт отдельных участков кровли.

3.3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.

3.3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.

3.3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.

3.3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

3.3.6. Ремонт металлических водоотводящих фартуков.

3.4. Оконные и дверные заполнения.

3.4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.

3.4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

3.5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, над балконами верхних этажей.

3.5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

3.5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.

3.5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

3.6. Мусоропроводы.

3.6.1. Восстановление работоспособности системы очистки мусоропроводов, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.

3.6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.

3.7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

3.7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.

3.7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

3.7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек.

3.7.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

3.7.5. Окраска трубопроводов после проведенного ремонта.

3.8. Система электроснабжения.

3.8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутридомовые электрические сети, электротехническое оборудование и системы.

3.8.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

3.8.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО Управляющая компания «КОМФОРТ»:	**ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ПОМЕЩЕНИЯ:**
Юридический адрес: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Рабочая д.2А к.6	_____
ИНН/КПП 5047163962/504701001	_____
ОГРН 1155047000448	_____
Расчетный счет: 40702810940000004309	_____
ПАО «Сбербанк России» г. Москва	_____
Корр/сч: 30101810400000000225	_____
БИК 044525225	
Генеральный директор _____ / А. Р. Квеквескири /	_____/_____/

Приложение №02
к Договору управления Многоквартирным домом
№____ от «____» _____ 201___ г.

ПЕРЕЧЕНЬ (СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ)

1.Подъезды, крыльца, вестибюли.
2.Лестницы, межквартирные лестничные площадки.
3.Общие балконы, предназначенные для использования несколькими правообладателями помещений (переходные балконы на лестничных клетках, на пожарных лестницах в подъезде).
4.Лифтовые холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, подъемные механизмы для маломобильных групп населения.
5.Коридоры.
6.Технические этажи, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование.
7. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, обще-балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции.
8.Крыши.
9.Служебные помещения.
10.Подсобные помещения.
11.Пожарные и эвакуационные выходы.
12.Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 17 настоящего Приложения до отсекающего устройства автоматической защиты (автомат) системы электроснабжения, расположенного в поэтажном щитке.
13.Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого/нежилого помещения:
- водопроводные сети - от наружного фланца вводной домовой задвижки до отсекающего вентиля на отводе от стояка в помещениях собственников;
- канализационные сети – от внешней границы стены Многоквартирного дома до присоединения собственника к канализационному стояку (канализационной сети);
- тепловые сети – от наружного фланца вводной домовой задвижки, оборудование ИТП; (трубопроводы, теплообменники, общедомовые узлы учета тепловой энергии, насосы отопления и горячего водоснабжения, автоматизация и КИП ИТП) до резьбового соединения от общеквартирного коллектора на ответвлении от стояка отопления, до запорно-регулирующей арматуры (вентиля) общеквартирного коллектора;
- электрические сети - от домовых и (отводящих) контактов разъединительного устройства (рубильника) вводного устройства (киоска) до отсекающего устройства автоматической защиты (автомат) на помещения собственников.
14.Прилегающий земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, в установленных границах включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории.
15. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
16. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартиры и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.
17. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены Многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО Управляющая компания «КОМФОРТ»:
Юридический адрес: 141400, Московская обл., г. Химки, ул. Рабочая д.2А к.6
ИНН/КПП 5047163962/504701001
ОГРН 1155047000448
Расчетный счет: 40702810940000004309
ПАО «Сбербанк России» г. Москва
Корр/сч: 30101810400000000225
БИК 044525225
Генеральный директор _____ / А. Р. Квеквескири /

ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ПОМЕЩЕНЯ:
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____/_____/

Приложение №03
к Договору управления Многоквартирным домом
№____ от «____» _____ 201___ г.

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ВКЛЮЧАЮЩУЮ В СЕБЯ ПЛАТУ ЗА УСЛУГИ, РАБОТЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМОМ, ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМУ ПЕРЕЧНЮ, УСЛУГИ ПО ВЫВОЗУ СТРОИТЕЛЬНОГО МУСОРА, ОБРАЗУЮЩЕГОСЯ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ПОМЕЩЕНИЯ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ

№ п/п	РАБОТЫ И ОКАЗЫВАЕМЫЕ УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, ОКАЗЫВАЕМЫЕ УСЛУГИ И ВЫПОЛНЯЕМЫЕ РАБОТЫ ПО НАДЛЕЖАЩЕМУ СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (УСЛУГИ И РАБОТЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ)		
I.	ВЫПОЛНЯЕМЫЕ РАБОТЫ И ОКАЗЫВАЕМЫЕ УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, ОКАЗЫВАЕМЫЕ УСЛУГИ И ВЫПОЛНЯЕМЫЕ РАБОТЫ ПО НАДЛЕЖАЩЕМУ СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА УСЛУГИ И РАБОТЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ) ПОМЕЩЕНИЯ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ (РУБЛЕЙ, В Т. Ч.. НДС 18%) ЗА ЕДИНИЦУ ИЗМЕРЕНИЯ
	1.Управление, в том числе диспетчерское обслуживание. 2. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества. 2.1. Содержание Общего имущества. 2.1.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений. 2.1.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества. 2.1.3. Обеспечение температурно-влажностного режима. 2.1.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности. 2.1.5. Дератизация и дезинсекция технических помещений, мест общего пользования. 2.1.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов, лифтов, мытье окон, стен, защитных экранов системы центрального отопления в местах общего пользования, мытье лестниц и лестничных площадок. 2.1.7. Организация доступа в Многоквартирный дом. 2.1.8. Уборка урн, решеток перед входом в подъезды. 2.1.9. Вывоз листьев, травы, спиленных деревьев бункером. 2.1.10. Удаление снега и наледи с кровли, козырьков, карнизов и придомовой территории МКД. 2.1.11. Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов. 2.1.12. Очистка, и дезинфекция внутренней поверхности стволов мусоропроводов. 2.1.13. Очистка и мойка мусоросборных камер, емкостей и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером. 2.1.14. Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода, устранение засоров. 2.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств: системы и сетей отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменников, водозапорной и регулирующей арматура, сантехнических приборов, воздуховодов, в том числе лифтов и коллективных (общедомовых) приборов учета, а также внутридомовых сетей (систем) и объединенной диспетчерской службы (ОДС). 2.2.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания. 2.2.2. На оборудовании, относящемуся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, набивка сальников, покраска трубопроводов, замена изоляции. 2.2.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов. 2.2.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов. 2.2.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов. 2.2.6. Ведение учёта показания общедомовых коммерческих счётчиков учёта воды. 2.2.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем 2.2.8. Проведение работ по наладке системы отопления. 2.2.9. Гидравлическое испытание системы отопления. 2.2.10. Промывка приборов теплосъёма и сетей отопления. 2.2.11. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов проведение профилактических работ. 2.2.12. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнестоков, проведение прочисток канализационных выпусков. 2.2.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации. 2.2.14. Проведение планово-предупредительного ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме. 2.2.15. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений. 2.2.16. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты. 2.2.17. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета. 2.2.18. Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования лифтов. 2.3. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО). 2.3.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок. 2.3.2. Удаление мусора из мусороприемных камер, вывоз контейнеров с отходами на контейнерные площадки, устранение засоров в мусоропроводах. 2.3.3. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО. 2.4. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение. 2.4.1. Уборка придомовой территории/летний период: - Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка, снега, травы. - Уход за газонами, и за зелеными насаждениями, покос. - Прочистка водоприемных решеток ливневой канализации. - Восстановление дорожек и площадок без асфальтового покрытия. 2.4.2. Уборка придомовой территории/зимний период. - Уборка территории от снега, вывоз снега. - Обработка тротуаров антигололедными материалами.	РУБ./КВ.М. ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЯ В МЕЯЦ	39,80 рублей

	3. Перечень работ, связанных с Текущим ремонтом Общего имущества. 3.1. Фундаменты. 3.1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных шахт и воздуховодов. 3.1.2. Восстановление приямков, частичное восстановление цементной стяжки. 3.2. Стены и фасады 3.2.1. Заделка трещин и выбоин на поверхности фасада. 3.2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки, частичное восстановление окраски. 3.3. Крыши. 3.3.1. Ремонт отдельных участков кровли. 3.3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления. 3.3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий. 3.3.4. Прочистка приемных воронок водостоков. 3.3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям. 3.3.6. Ремонт металлических водоотводящих фартуков. 3.4. Оконные и дверные заполнения. 3.4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений. 3.4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров. 3.5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, над балконами верхних этажей. 3.5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок. 3.5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил. 3.5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей. 3.6. Мусоропроводы. 3.6.1. Восстановление работоспособности системы очистки мусоропроводов, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств. 3.6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников. 3.7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации. 3.7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий. 3.7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров. 3.7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек. 3.7.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей. 3.7.5. Окраска трубопроводов после проведенного ремонта. 3.8. Система электроснабжения. 3.8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутридомовые электрические сети, электротехническое оборудование и системы. 3.8.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях. 3.8.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.		

II. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

	НАИМЕНОВАНИЕ	СПОСОБ ИЗМЕРЕНИЯ (ПО ПОКАЗАНИЯМ ПРИБОРА УЧЕТА)	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ТАРИФ (РУБЛЕЙ, В Т. Ч. НДС 18%) ЗА 1 ЕДИНИЦУ ИЗМЕРЕНИЯ
2.1.	*Отопление:* *- общедомовые нужды* *-помещения правообладателя*	По показаниям прибора учета	Рублей/ Гкал	По тарифу ресурсоснабжающей организации для населения
2.3.	*Горячее водоснабжение* *- общедомовые нужды* *-помещения правообладателя*	По показаниям прибора учета	1 куб.м.	По тарифу ресурсоснабжающей организации для населения
2.4.	*Холодное водоснабжение* *- общедомовые нужды* *-помещения правообладателя*			По тарифу ресурсоснабжающей организации для населения
2.5.	*Водоотведение (канализация)* *- общедомовые нужды* *-помещения правообладателя*			По тарифу ресурсоснабжающей организации для населения
2.6.	*Электроснабжение* *- общедомовые нужды* *-помещения правообладателя*	По показаниям прибора учета	1 кВт/ч	По тарифу ресурсоснабжающей организации для населения

III.	**УСЛУГА «ВЫВОЗ СТРОИТЕЛЬНОГО МУСОРА, ОБРАЗУЮЩЕГОСЯ В РЕЗУЛЬТАТЕ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ПОМЕЩЕНИЯ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ»**	**ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ**	**СТОИМОСТЬ (РУБЛЕЙ, В Т. Ч. НДС 18%) за 1 ЕДИНИЦУ ИЗМЕРЕНИЯ**
3.1.	*Вывоз строительного мусора, образующегося в результате ремонтно-строительных работ помещения Правообладателя*	руб./кв.м. общей площади Помещения в месяц	255 рублей за 1 кв.м. общей площади Помещения*

*Взимается однократным единовременным платежом в день заключения настоящего Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО Управляющая компания «КОМФОРТ»:
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 141400, Московская обл., г. Химки, ул. Рабочая д.2А к.6
ИНН/КПП 5047163962/504701001
ОГРН 1155047000448
РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ: 40702810940000004309
ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Москва
Корр/сч: 30101810400000000225
БИК 044525225
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР_____/ А. Р. Квеквескири /

ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ПОМЕЩЕНИЯ:
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____/_____

Приложение №04
к Договору управления Многоквартирным домом
№____ от «____» _____ 201___ г.

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ МЕЖДУ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕМ ПОМЕЩЕНИЯ И УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

1. Точкой разграничения общего имущества в Многоквартирном доме от имущества Правообладателя помещения является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем.

2. В соответствии с настоящим Договором устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

2.1. По системе электроснабжения: всё электрооборудование от индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии обслуживает Правообладатель помещения.

2.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.
Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, все остальное оборудование – Правообладатель помещения.

2.3. По системе отведения сточных вод: точка присоединения отводящей трубы системы отведения сточных вод из помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы отведения сточных вод.
Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование – Правообладатель помещения.

2.4. По системе отопления: от резьбового соединения общеквартирного коллектора – зона ответственности Управляющей организации, а отходящие и приходящие трубопроводы, узел учета – зона ответственности Правообладателя помещения.

2.5.Приборы учета коммунальных ресурсов принадлежат Правообладателю помещения и входят в зону его эксплуатационной ответственности.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО Управляющая компания «КОМФОРТ»:
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 141400, Московская обл., г. Химки, ул. Рабочая д.2А к.6
ИНН/КПП 5047163962/504701001
ОГРН 1155047000448
РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ: 40702810940000004309
ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Москва
Корр/сч: 30101810400000000225
БИК 044525225
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР _____ А. Р. Квеквескири /

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «КОМФОРТ» ИНН 5047163962 МОСКОВСКАЯ ОБЛ ОГРН 1155047000448

ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ПОМЕЩЕНИЯ:
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____/_____/