

**Договор управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: Московская область, Красногорский район,
с/п Отраденское, п.Отрадное, ул.Лесная, д. 18**

номер Договора / № _____
дата заключения Договора « _____ » _____ 2015г.

место заключения Договора МО, Красногорский район, п.Отрадное,
ул.Лесная

Граждан(ин)(ка), именуем(ый)(ая) в дальнейшем «**Собственник**», и ООО «Комфорт Эстейт», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице Генерального директора Нагорняка Владимира Степановича, действующего на основании Устава, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор управления Многоквартирным домом (далее – «Договор») на нижеследующих условиях:

Цель Договора

Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, Красногорский район, с/п Отраденское, п.Отрадное, ул.Лесная д. 18 (далее – «Многоквартирный дом»).

Термины, используемые в Договоре

Застройщик – юридическое лицо, независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Управляющая компания – юридическое лицо, выполняющее функции по управлению Многоквартирным домом, содержанию и эксплуатации Общего имущества Многоквартирного дома и обеспечения предоставления Коммунальных услуг, прочих услуг, согласно договорам возмездного оказания услуг.

Собственник – юридическое, либо физическое лицо, заключившее с Застройщиком договор долевого участия в строительстве и принявшее от него данное помещение согласно акта приема-передачи помещения, не зарегистрировавшее право собственности надлежащим образом (обладающее правом пользования помещением и Коммунальными услугами); юридическое либо физическое лицо, заключившее договор купли-продажи помещения в данном Многоквартирном доме, но не зарегистрировавшее право собственности надлежащим образом (обладающее правом пользования помещением и Коммунальными услугами); юридическое либо физическое лицо зарегистрировавшее право собственности на помещение в данном Многоквартирном доме в соответствии с законом Российской Федерации.

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись)

В.С.Нагорняк

Пользователи – члены семьи Собственника жилых помещений, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо на иных законных основаниях.

Потребитель – лицо, пользующееся на праве собственности и ином праве помещением в Многоквартирном доме и потребляющее Коммунальные услуги.

Индивидуальный прибор учета – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления Коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в Многоквартирном доме, за исключением помещения в коммунальной квартире.

Коллективный (общедомовой) прибор учета – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количество) Коммунального ресурса, поданного в Многоквартирный дом.

Коммунальные ресурсы – холодная вода, горячая вода, тепловая энергия, электроэнергия. К Коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Коммунальные услуги – осуществление деятельности Управляющей компании по подаче Потребителям любого Коммунального ресурса в отдельности или 2 (двух) и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, Общего имущества в Многоквартирном доме.

Норматив потребления Коммунальной услуги – количественный показатель объема потребления Коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органом местного самоуправления и применяемый для расчета размера платы за Коммунальную услугу при отсутствии приборов учета.

Состав Общего имущества – общее имущество Многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более 1 (одного) помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более 1 (одного) помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные в пределах придомовой территории согласно проекта застройки.

В состав Общего имущества входят:

а) помещения в Многоквартирном доме, не являющимися частями квартир и предназначенные для обслуживания более 1 (одного) жилого и (или) нежилого помещения в этом Многоквартирном доме (далее – Помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в Многоквартирном доме оборудование (включая индивидуальные тепловые пункты и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись)

В.С.Нагорняк

в) ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции Многоквартирного дома, обслуживающие более 1 (одного) жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений Общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более 1 (одного) жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с озеленением и благоустройством;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания 1 (одного) Многоквартирного дома, гостевые парковки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Жилищно-коммунальные услуги – комплекс услуг, которые Управляющая компания предоставляет (обеспечивает предоставление) Собственникам помещений Многоквартирного дома, а именно: Коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, канализование, теплоснабжение, электроснабжение (с установленными законодательно надбавками и добором; услуги по содержанию и эксплуатации Общего имущества Многоквартирного дома (согласно перечня работ и услуг по текущему ремонту и управлению); обязательные услуги по обслуживанию общедомового оборудования, не включенные в перечень работ и услуг по содержанию и эксплуатации.

Содержание Общего имущества Многоквартирного дома – комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491 «Правила содержания общего имущества в Многоквартирном доме и правила изменения размера платы за содержание и эксплуатацию помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и эксплуатации общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила):

а) осмотр Общего имущества, осуществляемый Собственниками помещений и указанными в пункте 13 Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния Общего имущества требованиям законодательства, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав Общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав Общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку Помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав Общего имущества;

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись)

В.С.Нагорняк

- д) сбор и вывоз твердых бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в Многоквартирном доме;
- е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством о пожарной безопасности;
- ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого Многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав Общего имущества;
- з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание Общего имущества, указанных в подпунктах «а» - «д» пункта 2 Правил, а также элементов благоустройства и иных, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого Многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав Общего имущества;
- и) проведение обязательных в отношении Общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;
- к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию Коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.)

В состав услуг и работ по содержанию и эксплуатации Общего имущества Многоквартирного дома не входят:

- а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося Помещением общего пользования, внутриквартирного инженерного оборудования, не являющегося Общим имуществом;
- б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся Помещениями общего пользования;
- в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав Общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав Общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков;
- г) уборка приквартирных площадок.

Эксплуатация Общего имущества Многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем Многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (пожарной сигнализации и т.п.).

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись)

В.С.Нагорняк

Основные условия Договора

1. Правовая основа Договора

1.1. – Договор участия в долевом строительстве между Собственником и Застройщиком ООО «Джевоссет» № _____ от «___» _____ 20__ г.; Акт приема-передачи помещения от «___» _____ 20__ г.

- Разрешение на ввод в эксплуатацию № _____ от «___» _____ 20__ г. жилого дома № ___ по адресу: Красногорский район, вблизи д. Марьино.

1.2. Действие настоящего Договора основывается на следующих правовых актах:

- Жилищный кодекс Российской Федерации, принят 29 ноября 2004 года № 188-ФЗ;

- Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации № 51-ФЗ;

- Постановление Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года «О порядке предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных жилых домах»;

- Постановление Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 года «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

- Постановление Правительства Российской Федерации № 25 от 21 января 2006 года (с изменениями, внесенными решением Верховного Суда РФ от 16.10.2008 № ГКПИ07-1022) «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

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 на законных основаниях в Многоквартирном доме.

Управляющая компания представляет законные интересы собственников помещений в Многоквартирном доме в договорных отношениях с эксплуатирующей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде. Управляющая компания, по поручению Собственника и в его интересах, обязуется оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, а Собственник обязуется оплатить услуги Управляющей компании.

2.2. Услуги, оказываемые Управляющей компанией Собственнику согласно настоящему Договору, включают в себя:

2.2.1. осуществление функций заказчика Жилищно-коммунальных услуг и заключение договоров с организациями и лицами, предоставляющими данные услуги;

2.2.2. представление и защита интересов Собственника в органах государственной власти и управления, местного самоуправления;

2.2.3. обеспечение технического, санитарно-гигиенического и прочего необходимого обслуживания Многоквартирного дома своим персоналом или с привлечением третьих лиц и организаций.

2.3. В целях исполнения настоящего Договора Собственник передает Управляющей компании право на управление Многоквартирным домом, предоставляя ему следующие полномочия:

2.3.1. проведение конкурсов на обслуживание и ремонт Многоквартирного дома;

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись)

В.С.Нагорняк

- 2.3.2. заключение договоров с подрядчиками от имени Управляющей компании, в интересах Собственника и за его счет;
- 2.3.3. оплата услуг подрядчиков;
- 2.3.4. применение санкций к подрядчикам, в случае нарушения ими договорных обязательств;
- 2.3.5. осуществление сбора установленных платежей от собственников в Многоквартирном доме;
- 2.3.6. хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора;
- 2.3.7. взыскание задолженности по оплате услуг, предоставляемых Собственникам в Многоквартирном доме, в том числе представительство в суде в интересах прочих Пользователей;
- 2.3.8. представление интересов собственников в государственных, административных, судебных и иных учреждениях.

Обязанности и права Сторон

3. Обязанности и права Управляющей компании

Управляющая компания обязана:

- 3.1. Заключение с другими собственниками договоров управления Многоквартирным домом, причем права и обязанности для других собственников должны быть однотипны и равнозначны условиям настоящего Договора.
- 3.2. Обеспечить надлежащее качество предоставляемых услуг.
- 3.3. Обязать своих сотрудников обеспечить внимательное рассмотрение заявок собственников, качественное и своевременное их исполнение.
- 3.4. Содержать Многоквартирный дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями норм и правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда.
- 3.5. Своевременно информировать Собственников об изменении на законодательном уровне норм потребления Коммунальных услуг, ставок и тарифов на ЖКУ, а также об изменениях в порядке расчетов за предоставленные ЖКУ.
- 3.6. Обеспечить Многоквартирный дом необходимыми жилищными, Коммунальными ресурсами и услугами.
- 3.7. Обеспечить техническое обслуживание Многоквартирного дома в соответствии со следующими функциональными обязанностями:
 - 3.7.1. планирование, организация технического обслуживания, работ по текущему и капитальному ремонту;
 - 3.7.2. организация аварийно-диспетчерского обслуживания;
 - 3.7.3. организация санитарного содержания здания и придомовой территории;
 - 3.7.4. организация подготовки Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
 - 3.7.5. проведение периодических технических осмотров и обследований Многоквартирного дома;
 - 3.7.6. составление перечня требуемых работ по ремонту и обслуживанию Многоквартирного дома и помещений в нем.
- 3.8. Обеспечить управление Многоквартирным домом в следующем объеме:
 - 3.8.1. ведение технической документации;
 - 3.8.2. составление планов-графиков подготовки Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись) В.С.Нагорняк

- 3.8.3. организация контроля за расходованием всех видов ресурсов;
 - 3.8.4. проведение конкурсов на обслуживание и ремонт Многоквартирного дома;
 - 3.8.5. заключение договоров с подрядчиками и поставщиками, оплата их работ и услуг;
 - 3.8.6. применение санкций к подрядчикам и поставщикам, в случае нарушения ими договорных обязательств;
 - 3.8.7. организация диспетчерской службы по приему заявок от собственников;
 - 3.8.8. учет договоров с собственниками;
 - 3.8.9. выдача Собственнику необходимых справок, подтверждающих состав проживающих с Собственником лиц, факт проживания Собственника, размер жилого помещения Собственника, размер платежей за ЖКУ, факт отсутствия у Собственника задолженности по платежам за ЖКУ и другое;
 - 3.8.10. производить расчеты с Собственниками за водоснабжение/канализование по показаниям Индивидуальных приборов учета. Начальные показания приборов учета зафиксированы в Акте ввода приборов в эксплуатацию (Метрологическая поверка Индивидуальных приборов учета осуществляется в установленном порядке за счет Собственников, по истечении межпроверочного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия завода-изготовителя приборов учета);
 - 3.8.11. не реже 1 (одного) раза в год производить проверку показаний Индивидуальных приборов учета, с целью определения их технического состояния и достоверности предоставляемых сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей;
 - 3.8.12. осуществление сбора установленных платежей от собственников;
 - 3.8.13. хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора;
 - 3.8.14. ведение бухгалтерского учета по операциям, связанным с исполнением настоящего Договора;
 - 3.8.15. проведение финансовых операций, связанных с исполнением настоящего Договора;
 - 3.8.16. представление интересов Собственников в государственных, судебных и иных учреждениях по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора;
 - 3.8.17. обеспечить конфиденциальность персональных данных в соответствии с п.1 ст.7 Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27 июля 2006 г. в объеме и порядке, предусмотренном настоящим Договором.
- 3.9. Осуществлять контроль за соблюдением другими Собственниками и Пользователями помещений в Многоквартирном доме их обязательств по использованию помещений и платежам.

Управляющая компания имеет право:

- 3.10. Осуществлять в соответствии с законодательством РФ контроль за целевым использованием помещений.
- 3.11. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине собственника или Пользователей.
- 3.12. В случае необходимости перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на одни цели, по другим статьям расходов, направленных на предоставление Собственнику услуг по Договору.
- 3.13. Средства, полученные за счет экономии от предоставляемых жилищных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.) до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу, актов вандализма, штрафных санкций и т.д.

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись)

В.С.Нагорняк

3.14. В случае просрочки оплаты Собственниками установленных платежей, известить других собственников о факте задержки и размере неполученных средств, применять к должнику санкции и ограничения согласно законодательству и настоящему Договору.

3.15. Пресекать нелегитимное использование Общего имущества, нанесение ему ущерба.

3.16. Заключать от своего имени и за счет Собственников договоры на предоставление Жилищно-коммунальных услуг и следить за их надлежащим исполнением.

3.17. Согласовывать проведение ремонта или производство изменений в Многоквартирном доме и в его помещениях, в случае обнаружения нарушений установленного порядка проведения работ и/или нарушений при оформлении разрешений на производство изменений в Многоквартирном доме и перепланировок, Управляющая компания обязана принять все меры (административные, судебные и т.п.) к нарушителям с целью соблюдения законодательства по вопросам ремонта, производства изменений в Многоквартирном доме и перепланировок.

3.18. При возникновении в квартире Собственников аварийной ситуации, сопровождающейся следующими условиями:

- наличие аварии грозит повреждением имущества других собственников или создает для других собственников трудности в проживании;
 - для устранения аварии необходимо проведение работ непосредственно в квартире Собственников;
 - нет проживающих в квартире, отсутствует возможность связаться с Собственником, используя предоставленные Собственником данные;
- Управляющая компания вправе организовать комиссионный проход в квартиру для устранения аварии, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Обязанности и права Собственников

Собственники обязаны:

4.1. Своевременно и в полном размере осуществлять платежи по оплате услуг Управляющей компании.

4.2. Все платежи по дополнительному обслуживанию собственности Собственников и услугам, оказываемым ему обслуживающим персоналом Многоквартирного дома, производить только на расчетный счет Управляющей компании, согласно предоставленным платежным документам. За работы и услуги, оплаченные иными способами, всю ответственность за их качество и возможные негативные последствия несут Собственники единолично.

4.3. При заключении данного Договора предоставить Управляющей компании всю необходимую для этого документацию: акт приема-передачи от Застройщика, заполненная анкета потребителя услуг, акты и договоры на установку персональных систем учета расхода воды и тепла, копию документа, удостоверяющего личность и т.д. Предоставить копию свидетельства о собственности в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения.

4.4. Ежемесячно с 23-го по 25-е число текущего месяца снимать показания Индивидуальных приборов учета и предоставлять в письменном виде или в электронном виде на сайте Управляющей компании информацию о показаниях Индивидуальных приборов учета. В случае непредставления указанной информации свыше 3 (трех) календарных месяцев Собственник обязан предоставить доступ в жилое помещение сотрудникам Управляющей компании для снятия показаний приборов учета.

4.5. Вносить дополнительную плату на производство улучшений или ремонта в Многоквартирном доме, если предложение о ведении таких работ поддержало большинство собственников в Многоквартирном доме или большинство жильцов одной секции (подъезда), если работы относятся только к данной секции (подъезду).

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись)

В.С.Нагорняк

4.6. Извещать Управляющую компанию об изменениях количества человек, фактически проживающих в квартире Собственников в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента изменения. В случае если Собственник несвоевременно известил Управляющую компанию, то Собственники производят оплату согласно перерасчету за весь период с момента начала фактического проживания дополнительных лиц.

4.7. Допускать в принадлежащую Собственникам квартиру работников Управляющей компании или иных предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля. В случае если допуск не обеспечен, Собственники принимают на себя всю ответственность за возможные последствия.

4.8. Содержать принадлежащее Собственникам помещение с соблюдением действующих норм и правил и использовать помещение исключительно по назначению.

4.9. Не производить изменения (ремонт) в квартире без согласования с Управляющей компанией, при этом согласованию подлежат следующие работы и действия:

4.9.1. перепланировка и переоборудование помещений, изменение их функционального назначения, демонтаж стен и перегородок;

4.9.2. установка электробытовых приборов и устройств, ведущая к увеличению потребляемой мощности сверх допустимых пределов;

4.9.3. замена или установка дополнительных секций (приборов) отопления и трубной разводки;

4.9.4. установка регулирующей и запорной арматуры;

4.9.5. изменение схем учета поставки коммунальных ресурсов;

4.9.6. слив теплоносителя из системы и приборов отопления;

4.9.7. установка переговорных, охранных и запорных устройств в общей части Многоквартирного дома;

4.9.8. прочие изменения, согласование которых следует из действующих норм и правил.

4.10. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

4.11. Согласовать с Управляющей компанией привлечение подрядных организаций, нанимаемых для производства работ в квартире, в том числе, передать Управляющей компании копии лицензий этих организаций, патентов, список работников, согласовать ход и время производственных работ. Собственники принимают на себя всю ответственность за все действия данной подрядной организации и ее работников.

4.12. Уведомить представителя Управляющей компании об изменениях (ремонте) в квартире.

4.13. Заказать за свой счет бункер для вывоза крупногабаритного мусора при производстве изменений (ремонта) в квартире.

4.14. В случае продажи квартиры, погасить все задолженности, произвести все взаиморасчеты с Управляющей компанией, внести все дополнительные взносы, установленные решениями общего собрания Многоквартирного дома и секции (подъезда), известить нового приобретателя квартиры о необходимости заключения договора с Управляющей компанией и возмещения расходов на содержание и обслуживание Многоквартирного дома.

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись) В.С.Нагорняк

Собственники имеют право:

- 4.15. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей компанией.
- 4.16. Требовать надлежащего качества предоставляемых услуг.
- 4.17. Требовать от сотрудников Управляющей компании внимательного рассмотрения заявок, качественного и своевременного их исполнения.
- 4.18. Применять предусмотренные настоящим Договором санкции в случае отсутствия надлежащего качества предоставляемых услуг.
- 4.19. Получать ежегодный отчет об использовании средств в электронном виде на сайте Управляющей компании.
- 4.20. Требовать возмещения, документально подтвержденных убытков, понесенных по вине Управляющей компании.
- 4.21. Вносить предложения по улучшению качества и безопасности проживания в Многоквартирном доме.

5. Дополнительные права и обязанности

- 5.1. Собственники в процессе проживания и обустройства его квартиры обязаны обеспечить сохранность Общего имущества в Многоквартирном доме, чистоту и порядок в Многоквартирном доме и на придомовой территории, соблюдение законодательства РФ.

8. Размер платы за помещения и Коммунальные услуги, порядок ее внесения

- 6.1. Собственники возмещают расходы и оплачивают услуги Управляющей компании на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых Управляющей компанией, и сметы расходов. Смета расходов или общий тариф за техническое обслуживание, эксплуатацию и содержание Многоквартирного дома ежегодно принимается на основании Постановления администрации Красногорского муниципального района и администрации сельского поселения Отраденское.
- 6.2. При возникновении существенной разницы между фактической суммой расходов и платежами Собственников в счет их возмещения, изменения местных муниципальных тарифов, Управляющая компания вправе произвести соответствующую корректировку сметы (тарифа). Управляющая компания обязана проинформировать об этом Собственников не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц и обосновать обоснование таких изменений на официальном сайте.
- 6.3. Плата за жилое помещение и Коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем (в соответствии со ст. 155 Жилищного кодекса РФ).
- 6.4. Оплата Собственниками или иными Пользователями по настоящему Договору осуществляется на основании выставяемого ежемесячно Управляющей компанией платежного документа (счет-извещение) до 5-го (пятого) числа месяца, следующего за истекшим. Платежные документы кладутся в почтовый ящик Собственника в Многоквартирном доме.
- 6.5. В выставяемом Управляющей компанией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных Коммунальных ресурсов, установленные тарифы на Коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственников по оплате жилых помещений и Коммунальных услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись)

В.С.Нагорняк

документа, а также сумма пени в размере и порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.6. Неиспользование Собственником жилого помещения не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды Коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственников, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года «О порядке предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных жилых домах». Перерасчет платы, внесенной за содержание и текущий ремонт жилого помещения, а также за предоставленную Коммунальную услугу (отопление), по причинам временного не проживания Собственников в жилом помещении, не производится.

6.7. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.8. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением не является основанием изменения установленного в соответствии с настоящим Договором размера платы за содержание и ремонт помещений, за сбор и вывоз ТБО.

6.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на Коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта государственной власти Московской области.

6.10. Оплата банковских услуг по перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

6.11. Собственники вправе произвести опережающий платеж, который учитывается на его лицевом счете. Избыток средств учитывается при расчете очередного платежа. При этом опережающим платежом так же считаются расходы по содержанию Многоквартирного дома, оплаченные Собственником Застройщику.

6.12. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственниками перед Управляющей компанией определяется в соответствии с действующим законодательством.

6.13. В срок 20 (двадцать) календарных дней по истечении календарного года Стороны производят между собой окончательный взаиморасчет.

6.14. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

8. Особые условия

7.1. Если, согласно решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, будет избран иной способ управления или заключен договор с иной управляющей компанией, это может являться основанием для одностороннего расторжения настоящего Договора по инициативе любой из Сторон. Однако расторжение Договора возможно только с даты, когда новая управляющая компания заключит договоры на жилищное, коммунальное и техническое обеспечение Многоквартирного дома с третьими лицами и произведёт все расчеты с предыдущей Управляющей компанией.

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

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись)

В.С.Нагорняк

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены в момент, когда Собственники обнаружили неисправность (поломку, недостатки и т.п.).

7.4. Контроль деятельности Управляющей компании включает в себя:

- предоставление Собственниками помещения Многоквартирного дома (на основании поданного им заявления) информации о состоянии и содержании переданного в управление Общего имущества Многоквартирного дома;
- оценку качества работы Управляющей компании на основе установленных критериев.

7.5. Критериями качества работы Управляющей компании являются:

- эффективно выполненные мероприятия по управлению Общим имуществом Многоквартирного дома;
- показатели уровня сбора платежей за Жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту Многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей компанией мер по контролю за качеством и объемом услуг, поставляемых Собственниками и Пользователям;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния Многоквартирного дома.

7.6. Во всем ином, о чем Стороны не предусмотрели в настоящем Договоре, Стороны определились руководствоваться действующим законодательством.

Заключительные условия

8. Ответственность

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и предусмотренную настоящим Договором.

8.2. В случае оказания Управляющей компанией Собственниками услуг ненадлежащего качества Управляющая компания обязана уплатить Собственникам неустойку в размере согласно действующему законодательству.

8.3. Уплата неустойки, предусмотренной в пункте 8.2 настоящего Договора, производится в следующем порядке:

8.3.1. Собственники обязаны передать Управляющей компании письменное обоснование применения неустойки с изложением обстоятельств предоставления услуг ненадлежащего качества, датой и временем подачи заявки в аварийно-диспетчерскую службу и описанием мер, предпринятых для восстановления качества услуги;

8.3.2. После получения письменного обоснования, Управляющая компания в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней собирает комиссию (правление Управляющей компании, подрядные организации) для его рассмотрения, которая даёт письменное заключение об обоснованности претензий Собственников, причинах, ответственном за нарушения, в случае признания претензии обоснованной;

8.3.3. в случае несогласия с решением комиссии, Собственники вправе в судебном порядке оспорить это решение.

8.4. В случае просрочки Собственниками платежей, предусмотренных главой 6 настоящего Договора, Собственники выплачивают Управляющей компании за каждый день просрочки неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись)

В.С.Нагорняк

Управляющая компания вправе засчитывать указанную неустойку в счет очередных платежей Собственника.

8.5. В случае долговременного нарушения сроков платежей Управляющая компания вправе отключить квартиру Собственников от инженерного обеспечения в соответствии с порядком, изложенным в законодательных и нормативных документах, и обратиться в суд с иском о погашении задолженности из средств от реализации имущества должника.

8.6. В случае причинения Собственниками или Пользователями, либо третьими лицами, посещающими квартиру Собственников, вреда объектам общего пользования в Многоквартирном доме или имуществу других собственников в Многоквартирном доме, Акт о нанесении вреда составляется представителем Управляющей компании с участием не менее чем 2(двух) других собственников и Собственника. Собственники возмещают причиненный ущерб в полном объеме на основании платежных документов, составленных Управляющей компанией. Возмещение Собственником вреда, причиненного Общему имуществу Многоквартирного дома, производится в пользу Управляющей компании.

8.7. В случае изменения количества человек, фактически проживающих в квартире Собственников, сверх числа, о котором Собственники сообщили Управляющей компании, Собственники обязаны письменно проинформировать Управляющую компанию и внести Управляющей компании дополнительную плату. В соответствии с п. 4.8. Управляющая компания имеет право самостоятельно установить факт постоянного проживания дополнительных лиц у Собственников и произвести перерасчет квартплаты. Основанием для этого являются данные видеонаблюдения, охраны, обслуживающего персонала, жителей Многоквартирного дома.

9. Разрешение споров

9.1. При возникновении споров в связи с исполнением настоящего Договора Стороны предпримут усилия для их разрешения путем переговоров.

9.2. В случае невозможности достигнуть соглашения, спор рассматривается в судебном порядке по месту нахождения Управляющей компании.

10. Форс-мажор

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

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) календарных 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.

10.3. 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.

11. Срок действия Договора, порядок его изменения и расторжения

11.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года. Начало действия Договора – с момента его подписания обеими Сторонами.

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись) В.С.Нагорняк

11.2. Стороны имеют право по взаимному соглашению расторгнуть или изменить настоящий Договор в установленном законом порядке. Досрочное расторжение Договора по инициативе Собственника или Управляющей компании производится с учетом требований, регламентированных главой 7 настоящего Договора.

11.3. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) календарных дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на Многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

11.4. Договор также считается расторгнутым с Собственниками, с момента прекращения у него права пользования помещением, и своевременного предоставления в Управляющую компанию подтверждающих документов.

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

12. Прочие условия

12.1. Условия данного Договора являются обязательным для всех собственников Многоквартирного дома.

12.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственников, второй – у Управляющей компании. Управляющая компания имеет право выдать заверенную копию Договора обратившихся Собственников.

12.3. Договор считается заключенным с момента подписания настоящего Договора Собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме.

12.4. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей компанией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

12.5. К настоящему Договору прилагаются следующие, являющиеся его неотъемлемой частью:

12.6.

Приложение № 1 – Анкетные данные Сторон по Договору;

Приложение № 2 – Перечень Собственников с подписями;

Приложение № 3 – Состав, характеристика и перечень Общего имущества Многоквартирного дома;

Приложение № 4 – Границы эксплуатационной ответственности инженерных сетей;

Приложение №5 – Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового непредвиденного текущего ремонта отдельных частей Многоквартирного дома и его оборудования;

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись)

В.С.Нагорняк

Приложение № 6 - Перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме;

Приложение № 7 – Порядок начисления при отсутствии переданных Собственниками показаний приборов учета;

Приложение № 8 – Акт ввода приборов учета (счетчиков) в эксплуатацию.

Реквизиты и подписи Сторон

Собственник:

ФИО

Паспорт: _____

Прописан: _____

ФИО

Свидетельство о праве собственности:

серия _____ № _____ от «__» _____ 20__ г.

Управляющая компания

ООО «Комфорт Эстейт»

Юр.адрес: 143401,МО,г.Красногорск,ул.Школьная,д.9

Адрес почт.: 143401,МО,г.Красногорск,ул.Школьная,д.9

ИНН 7704796286

КПП 502401001

Р/с 407 028 100 000 145 922 36

Контактные телефоны:8 (495) 933 61 80

8 (495) 989-70-62

Сайт: www.comfort-est.ru

Электронная почта:contact@comfort-est.ru

_____ **В.С. Нагорняк**

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

_____ В.С.Нагорняк
(подпись)

Приложение №1
к Договору управления Многоквартирным домом
№ _____ от
« _____ » _____ 2015г.

Анкетные данные сторон по Договору

Стороны сообщают свои анкетные данные и подтверждают их действительность на момент заключения Договора:

Первая сторона – **Собственник**

ФИО

Паспорт: _____

Дата выдачи: «__» _____ 20__ года

Дата рождения: «__» _____ 20__ года

Зарегистрированный по адресу: гор.

Контактный телефон:

_____;

Электронная почта:

_____;

№ДДУ: _____ от «__» _____ 20__

г.

Номер квартиры: _____

Подъезд (секция): _____

Этаж: _____

Общая площадь квартиры: _____ кв.м.

Количество _____ комнат:

Количество фактически проживающих человек (в т.ч. Собственник)

Вторая сторона – Управляющая компания

ООО «Комфорт Эстейт»

Юр.адрес: 143401,МО,г.Красногорск,ул.Школьная,д.9

Адрес почт.: 143401,МО,г.Красногорск,ул.Школьная,д.9

ИНН 7704796286

КПП 502401001

Р/с 407 028 100 000 145 922 36

Контактные телефоны: 8 (495) 933 61 80/989-70-62

Сайт: www.comfort-est.ru

Электронная почта: contact@comfort-est.ru

Подписи сторон

Собственник

Управляющая компания
ООО «Комфорт Эстейт»

_____ **В.С.Нагорняк**

СОБСТВЕННИК:

(ПОДПИСЬ) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

_____ В.С.Нагорняк
(ПОДПИСЬ)

Приложение № 2
к Договору управления Многоквартирным домом
№ _____ от « _____ » _____ 2015г.

**Перечень Собственников жилого помещения № ____ в Многоквартирном доме
№ 18**

№	Ф.И.О.	Адрес	Документы о праве собственности	подпись
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				

**Подписи сторон
Собственник**

**Управляющая компания
ООО «Комфорт Эстейт»**

_____ **В.С.Нагорняк**

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

_____ В.С.Нагорняк
(подпись)

**СОСТАВ, ХАРАКТЕРИСТИКА И ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, расположенного по адресу:**

1. Адрес Многоквартирного дома: Московская область, Красногорский район, с/п Отрадненское, п.Отрадное, ул.Лесная д. 18
2. Серия, тип постройки по назначению.
3. Год постройки:2013
4. Этажность: 12-14
5. Количество квартир: 157
6. Общая площадь Многоквартирного дома: 20839,9 кв.м.
7. Общая площадь жилых помещений: 10489,60 кв.м.
8. Общая площадь нежилых помещений: 6496,650 кв.м.
9. Степень износа по данным государственного технического учета: 0 %.
10. Площадь земельного участка, входящего в состав Общего имущества Многоквартирного дома: 8113 кв.м.

№	Наименование, технические характеристики	Единица измерения
1	Межквартирные ж/б лестничные площадки	м ²
2	Лестницы ж/б (подъездные и пред подъездные)	м ²
3	Лифтовые шахты	шт.
4	Лифтовые кабины	шт.
5	Коридоры (внутри подъездные)	м ²
6	Технический этаж	м ²
7	Чердачное помещение	м ²
8	Технический подвал	м ²
9	Крыши	м ²
10	Электрическая проводка	м
11	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома	м
12	Санитарно-техническое оборудование	шт.
13	Тепловой пункт	шт.
14	Предподъездные лавочки	шт.
15	Земельный участок	м ²
Инженерное оборудование		
Системы теплоснабжения		
16	Трубопроводы	м
17	Отопительные приборы	шт.
18	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя)	шт.
19	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт.
20	Индивидуальный тепловой пункт	шт.
Системы холодного водоснабжения		
21	Водопроводные трубы	м

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись) В.С.Нагорняк

22	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт.
23	Приборы КИП	шт.
24	Насосные повысительные станции	шт.
Системы водоотведения (канализации)		
25	Канализационные трубы (диаметр, мм)	м
Системы электроснабжения		
26	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления	шт.
27	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей	м
28	Этажные щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии	шт.
29	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в Многоквартирный дом помещениях	шт.
30	Электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей Многоквартирного дома.	шт.

Подписи сторон
Собственник

Управляющая компания
ООО «Комфорт Эстейт»

_____ **В.С.Нагорняк**

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

_____ В.С.Нагорняк
(подпись)

Акты эксплуатационной ответственности инженерных сетей

1. Акт эксплуатационной ответственности системы электроснабжения

	<p>1 - общедомовой стояк электроснабжения – Управляющая компания</p> <p>2 - этажный щиток - Управляющая компания</p> <p>3 - автомат, отключающий помещение - Собственник жилого помещения</p> <p>4 - прибор учета электрической энергии квартирный - Собственник жилого помещения</p> <p>5 - квартирные электросети - Собственник жилого помещения</p>
--	--

2. Акт эксплуатационной ответственности системы отопления

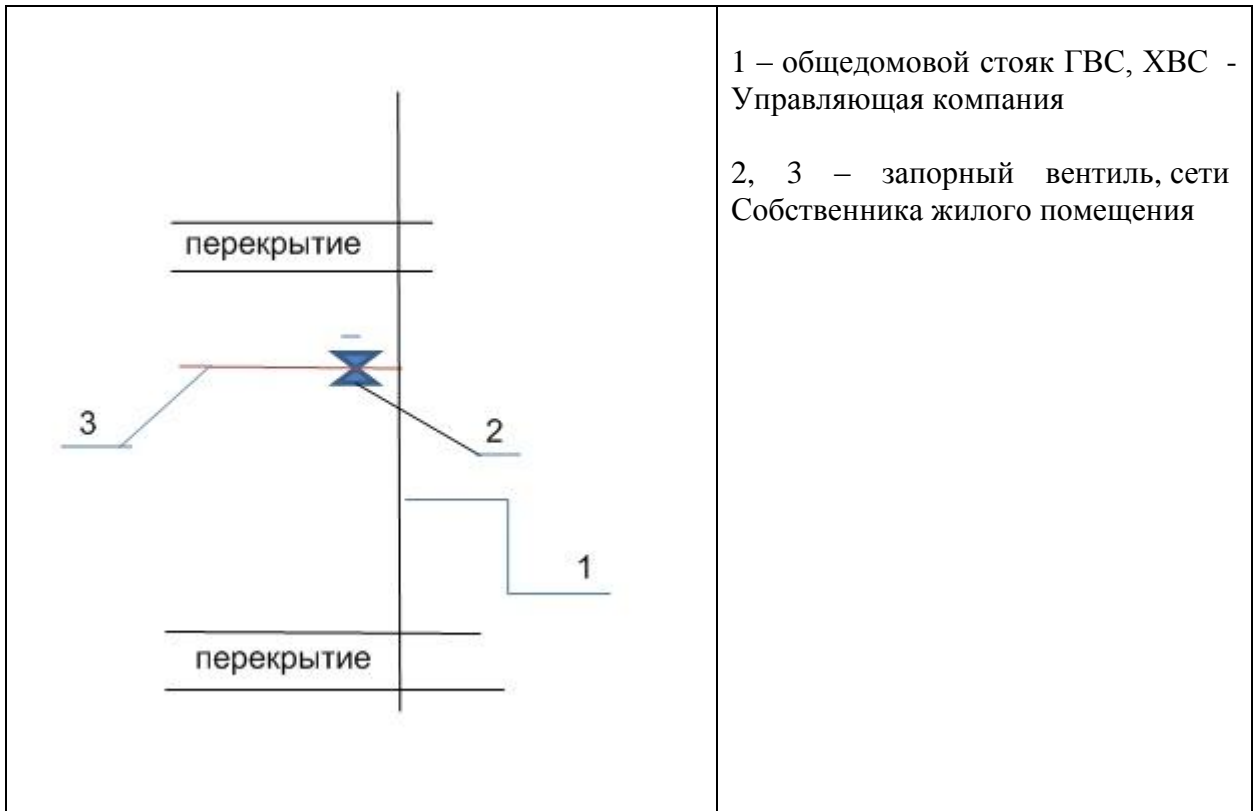
	<p>1 - общедомовой стояк отопления - Управляющая компания</p> <p>2, 3 - запорная арматура и отопительный прибор - Собственник жилого помещения</p>
--	--

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись) В.С.Нагорняк



3. Акт эксплуатационной ответственности системы ГВС, ХВС

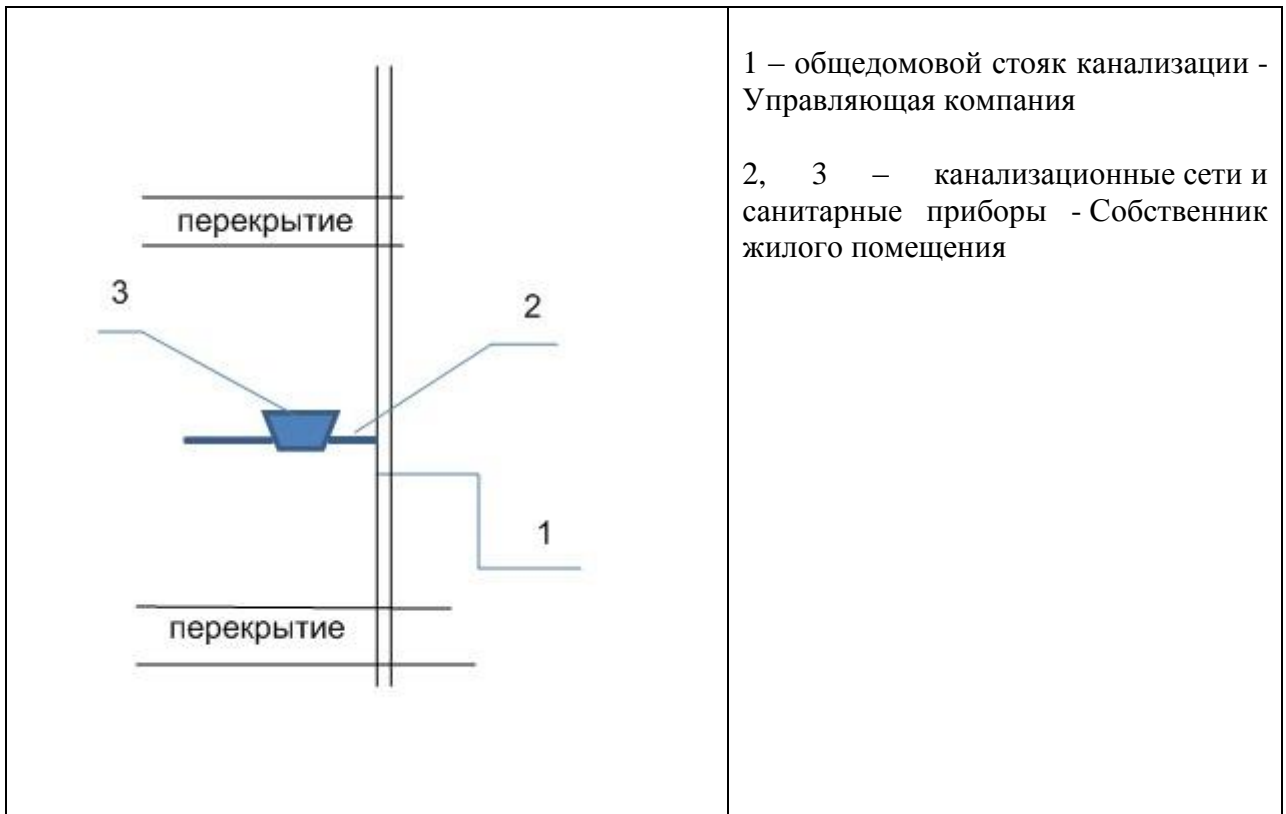
4. Акт эксплуатационной ответственности системы канализации

СОБСТВЕННИК:

(ПОДПИСЬ) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(ПОДПИСЬ) В.С.Нагорняк



Подписи сторон
Собственник

Управляющая компания
ООО «Комфорт Эстейт»

_____ **В.С.Нагорняк**

СОБСТВЕННИК:

(ПОДПИСЬ) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

_____ В.С.Нагорняк
(ПОДПИСЬ)

А К Т
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственниками

Настоящий акт между Управляющей компанией ООО «Комфорт Эстейт», с одной стороны, и _____, именуем(ый)(ая) в дальнейшем Собственник, с другой стороны, составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником обозначена сплошной черной линией на схемах.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и (или) проходящим транзитом через жилое помещение Собственника.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х (трех) рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х (трех) рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником по ставке «Содержание и текущий ремонт жилого помещения».

5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных систем, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и (или) Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, Общему имуществу, имуществу других собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника**.

*** В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно, после выставления Управляющей компанией соответствующего счета.*

**Подписи сторон
Собственник**

**Управляющая компания
ООО «Комфорт Эстейт»**

_____ **В.С.Нагорняк**

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

_____ В.С.Нагорняк
(подпись)

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового непредвиденного текущего ремонта отдельных частей Многоквартирного дома и его оборудования

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Протечки в отдельных места: кровли	<u> </u> 1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, и пр., расстройство их креплений)	<u> </u> 5 сут.
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: в зимнее время в летнее время	<u> </u> 1 сут. <u> </u> 5 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	<u> </u> 5 сут.
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления.)	<u> </u> Немедленно
Повреждение одного из кабелей, питающих Многоквартирный дом. Отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2ч
Неисправности в воднораспределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	<u> </u> 5 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	<u> </u> 3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	<u> </u> Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	<u> </u> 7 сут.
Неисправности лифта	<u> </u> Не более 1 сут.

**Подписи сторон
Собственник**

**Управляющая компания
ООО «Комфорт Эстейт»**

_____ **В.С.Нагорняк**

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

_____ **В.С.Нагорняк**
(подпись)

Приложение №6
к Договору управления Многоквартирным домом
№ _____ от « _____ » _____ 2015г.

**Перечень
минимальных услуг и работ по содержанию общего имущества
в многоквартирном доме**

№№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	2 раза в год
2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	2 раза в год
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен, фасада, перегородок многоквартирного дома	2 раза в год
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий, покрытий многоквартирного дома	2 раза в год
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома	2 раза в год
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома	2 раза в год
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (в том числе лестниц)	2 раза в год
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	2 раза в год
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома	2 раза в год
10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирном доме	2 раза в год
11	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме Техническое обслуживание ИТП и станции третьего подъема (при наличии)	2 раза в год

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись) В.С.Нагорняк

12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме	2 раза в год
13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радиотелекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме	1 раз в месяц
14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме	ежемесячно
15	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
	- влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	ежедневно
	- влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю
	- мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
	- протирка пыли с подоконников, мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования, мытье и протирка оконных рам и переплетов в помещениях общего пользования, мытье и протирка стекол в окнах в помещениях общего пользования	2 раза в год
	- мытье пола кабин лифтов	Ежедневно
	- дератизация и дезинсекция подвалов	2 раза в год
16	Работы по содержанию придомовой территории в холодный период с ноября по апрель:	
	- подметание свежесвыпавшего снега толщиной до 2 см, сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной свыше 2 см	1 раз в сутки
	- очистка территории от наледи и льда	1 раз в двое суток
	- подметание территории в дни без снегопада, очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
17	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период с апреля по октябрь:	
	- подметание и уборка придомовой территории, очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
	- выкашивание газонов	1 раз в месяц (с июня по август)
18	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	ежедневно

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись) В.С.Нагорняк

19	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	ежедневно
20	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых и инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения	ежедневно
21	Работы по управлению многоквартирными домами	
	- хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	в соответствии с нормативами
	- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ	по мере необходимости
	- заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг	по мере необходимости
	- начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг	ежемесячно
	- осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок.	при обращениях

Подписи сторон
Собственник

Управляющая компания
ООО «Комфорт Эстейт»

_____ **В.С.Нагорняк**

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

_____ В.С.Нагорняк
(подпись)

Порядок начисления услуг отопления и коммунальных услуг при отсутствии переданных Собственником показаний приборов учета.

1.1. В случае не предоставления Потребителем информации о показаниях общих (квартирных) и Индивидуальных приборов учета в текущем месяце (пребывание в отпуске, утеряны и т.д.) расчет производится исходя из нулевых показаний Общих (квартирных) и Индивидуальных приборов учета с одновременным уведомлением Потребителя в квитанции о расчете водопотребления в последующих месяцах исходя из нормативов потребления.

1.2. В случае не передачи Потребителем показаний Общих (квартирных) и Индивидуальных приборов учета по холодному и горячему водоснабжению 3 (три) и более месяца расчет производится исходя из нормативов потребления и количества проживающих (зарегистрированных) граждан начиная со второго месяца.

1.3. В течение 6 (шести) месяцев с даты передачи последних показаний Общих (квартирных) и Индивидуальных приборов учета Управляющая компания в согласованное с Потребителем время и дату производит снятие контрольных показаний с отражением их в двухстороннем акте. Если прибор учета не поврежден, пломбы не нарушены, срок поверки прибора учета не истек - снятые контрольные показания принимаются к расчету, и производится перерасчет исходя из фактического потребления.

1.4. В случае выявления нарушений в работе Общих (квартирных) и Индивидуальных приборов учета, истечения меж проверочного срока, а также нарушения целостности пломб перерасчет не производится. Составляется акт с отражением выявленных нарушений, на основании которого расчет водопотребления до устранения нарушений производится по нормативу потребления и перерасчету не подлежит.

1.5. По истечению 6 месяцев с даты передачи последних показаний, при невыполнении Потребителем обязанности срока снятия контрольных показаний (по согласованию с представителем Управляющей компанией), расчет размера платы за Коммунальные услуги производится исходя из нормативов потребления. Прибор считается выведенным из эксплуатации. Перерасчет за период не передачи показаний не производится.

1.6. Для возобновления расчета за Коммунальные услуги по Общему (квартирному) или (и) Индивидуальному прибору учета, при условии, что прибор учета не поврежден, пломбы не нарушены, срок поверки прибора учета не истек, по заявлению потребителя производится ввод прибора в эксплуатацию на основании акта. Отраженные в акте показания будут являться начальными для последующих расчетов с применением средств измерения.

2. Порядок расчета стоимости ГВС при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета.

Размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную за расчетный период в i-м жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме, согласно пункту 54 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденного Постановлением Правительства РФ от 06.05.11г., № 354 (далее Правила) определяется по формуле 20:

$$P_{ГВі}^п = V_{ГВі}^п \times T^{XB} + q_v^{kp} \times V_{ГВі}^п \times T^{kp} ,$$

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись) В.С.Нагорняк

где: $V_{гвi}^п$ - объем потребленной за расчетный период в i -м жилом или нежилом помещении горячей воды, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в i -м жилом или нежилом помещении. При отсутствии приборов учета объем потребленной горячей воды определяется:

в жилом помещении - исходя из нормативов потребления горячей воды в жилом помещении и количества граждан, постоянно и временно проживающих в i -м жилом помещении;

в нежилом помещении - из расчетного объема горячей воды, потребленной в нежилых помещениях, определяемого в соответствии с пунктом 43 Правил;

$T^{хв}$ - тариф на холодную воду, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации;

$q_v^{кр}$ - удельный расход v -го коммунального ресурса на подогрев воды, утвержденный в соответствии с законодательством Российской Федерации уполномоченным органом норматив расхода v -го коммунального ресурса на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

3. Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в i -м не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии жилым или нежилом помещением в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором не все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, согласно пунктам 42(1) и 43 Правил определяется по формуле 3:

$$P_i = V^д \times \frac{S^i}{S^{об}} \times T^т$$

где: $V^д$ - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом

S^i - общая площадь i -го жилого или нежилого помещения;

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома;

$T^т$ - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. На основании пунктов 86, 91, 93 Правил, при временном отсутствии потребителя в жилом помещении более 5 календарных дней подряд, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, перерасчету подлежит плата за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение. Соответственно, за услуги отопления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда перерасчет не предоставляется.

В соответствии с п. 95 Правил Управляющая компания вправе снимать копии с предъявляемых потребителем документов, проверять их подлинность, полноту и достоверность содержащихся в них сведений, в том числе путем направления официальных запросов в выдавшие их органы и организации. Для проведения перерасчета Собственник должен предоставить в расчетно-кассовый центр необходимые документы.

Перечень документов для перерасчета:

- Если **проживали в ДНП**, то нужно предоставить справку из садоводческого товарищества. В справке должны быть указаны:
 - реквизиты садоводческого товарищества

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись)

В.С.Нагорняк

- юридический адрес и телефон
- период проживания гражданина в садоводческом товариществе
- номер записи из журнала регистрации
- подпись председателя садового товарищества
- печать
- Если **проживали в сельском поселении**, то нужно предоставить свидетельство о временной регистрации по месту пребывания и справку из органов местного самоуправления. Справка должна содержать:
 - штамп сельсовета
 - исходящий №
 - дату выдачи
 - период проживания гражданина
- Если **уезжали в командировку**, то нужно предоставить командировочное удостоверение или справку о командировке, в которой должны быть указаны:
 - дата отбытия и дата прибытия гражданина
 - место нахождения гражданина
 - № приказа о командировании
 - подпись и печать отдела кадров
- Если **работали за чертой города или вахтовым методом**, то нужно предоставить справку с места работы, в которой должны быть указаны
 - период отсутствия гражданина в городе в связи с осуществлением трудовой деятельности
 - место пребывания гражданина
 - подпись руководителя организации, заверенная печатью
- Если **находились в лечебном учреждении, интернате, санатории, пансионате, туристической базе, доме отдыха**, то нужно предоставить справку этого учреждения, в которой должны быть указаны:
 - период пребывания гражданина
 - подпись руководителя учреждения
 - печать
- Если **уезжали из города**, то нужно предоставить проездные билеты туда и обратно с указанием Ф.И.О. (перерасчет производится только за прошедший период):
 - автобусные билеты
 - железнодорожные билеты
 - авиатранспорт - электронные билеты только с посадочным талоном (если посадочный талон утерян, то предоставить справку от авиакомпании)
 - при выезде в страны СНГ железнодорожные билеты без указания Ф.И.О. принимаются только с копией миграционной карты
- Если **уезжали за границу**, то нужно предоставить копию загранпаспорта с отметкой о пересечении границы.
- Если **проживали по месту временной регистрации**, то нужно предоставить (перерасчет производится за предыдущий период):
 - свидетельство о временной регистрации по месту пребывания
 - справку из жилищной организации о проживании по месту временной регистрации и оплате
 - справку о составе семьи с места постоянной регистрации
- Если **проживали по другому адресу**, то нужно предоставить:
 - справку из жилищной организации о фактическом проживании
 - справку о составе семьи с места постоянной регистрации
 - оплаченные квитанции

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись)

В.С.Нагорняк

- Если **проживаете за границей постоянно**, то нужно предоставить документ с места жительства (перерасчет производится за предыдущий период до даты выдачи документа) с переводом на русский язык, заверенный нотариусом, в котором должны быть указаны:
 - место проживания
 - период проживания гражданина
- **При нахождении гражданина на государственном обеспечении** нужно предоставить справку из УСЗН, интерната или детского дома. Перерасчет производится за предыдущий период.
- Если **проходили военную службу**, то нужно предоставить справку из военкомата или удостоверение из воинской части, в котором должно быть указано:
 - № приказа
 - срок службы
- **При нахождении гражданина в заключении** нужно предоставить справку из суда или исправительного учреждения, в которых должны быть указаны:
 - приговор суда
 - срок нахождения в местах лишения свободы
 - подпись руководителя учреждения
 - печать
- Если **проходите обучение в другом городе**, то нужно предоставить справку из учебного заведения, в которой должны быть указаны (перерасчет производится за прошедший период):
 - наименование учебного учреждения
 - даты начала и окончания учебного периода
 - подпись руководителя
 - печать
- **При постоянном проживании в другом городе, на период каникул** нужно предоставить свидетельство о временной регистрации по месту пребывания. Перерасчет производится за предыдущий период.
- **При отсутствии гражданина по месту жительства и отсутствии сведений о нем**, нужно предоставить одно из двух:
 - решение суда с отметкой об его вступлении в законную силу
 - справку, выданную органами внутренних дел о проведении оперативно-розыскных мероприятий в отношении лица, без вести пропавшего, подпись руководителя ОВД, печать
- Если **жилое помещение находилось под непрерывной охраной и им никто не пользовался**, то нужно предоставить справку организации, осуществляющую вневедомственную охрану:
 - дата выдачи
 - регистрационный номер
 - период отсутствия граждан
 - подпись руководителя организации
 - печать

Подписи сторон
Собственник

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

Управляющая компания
ООО «Комфорт Эстейт»

_____ **В.С.Нагорняк**

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

(подпись) В.С.Нагорняк

АКТ
Ввода приборов учета (счетчиков) в эксплуатацию

Настоящий Акт на ввод в эксплуатацию приборов учета потребления холодной и горячей воды составлен в соответствии с требованиями Договора управления Многоквартирным домом, заключенным между **Управляющей компанией** и **Собственником** жилого помещения _____.

Адрес установки приборов учета:

Московская обл., Красногорский р-н, п.Отрадное, ул.Лесная, д.18, кв._____.

Сведения об установленных приборах учета:

№ п/п	Марка счетчика	Заводской №	Дата очередной поверки	Показания
<i>Приборы учета холодной воды</i>				
1.			2019 год	
2.				
3.				
4.				
<i>Приборы учета горячей воды</i>				
1.			2017 год	
2.				
3.				
4.				
<i>Прибор учета электроэнергии</i>				
1.				T ₁ T ₂

Все приборы учета опломбированы и находятся в рабочем состоянии.

Подписи Сторон
Собственник

Управляющая компания
ООО «Комфорт Эстейт

_____ **В.С.Нагорняк**

СОБСТВЕННИК:

(подпись) (ФИО)

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

_____ В.С.Нагорняк
(подпись)