**ДОГОВОР № 04-\_\_\_\_\_\_**

**управления многоквартирным домом**

г. Красногорск «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_2018 г.

ООО «Территория Комфорта – Опалиха» (далее - «Управляющая организация», в лице Генерального директора **Ярославцева Алексея Михайловича**, действующий на основании Устава от «20» апреля 2018 года, лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 684 от «19» мая 2015 года, с одной стороны,

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, пол - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ место рождения - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее «Собственник»), являющийся собственником (правообладателем) объекта Квартирой (размер доли в праве общей долевой собственности на объект \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) общей \_\_\_\_\_\_\_ кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Пришвина, д. 4, кв. \_\_\_\_\_\_, (наименование и реквизиты документа, подтверждающего права на объект), действующий самостоятельно и от собственного имени с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее именуемый «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора и общие положения**

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном в [разделе 4.1](#Par66) Договора;

б) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, в порядке, установленном в [разделе 4.2](#Par89) Договора;

в) осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее - иная деятельность) в порядке, установленном в [разделе 4.3](#Par95) Договора.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Управление многоквартирным домом исходя из его технического состояния и задания собственников помещений осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.4. [Информация](consultantplus://offline/ref=958B8E25B7ED6572A8642F40C07C21A6444B3567D9036F160331719D8DB3C9F34D2C924A68AE767451MAL) об Управляющей организации, в т.ч. о ее службах, контактных телефонах, режиме работы, и другая, приведена в Приложении № 3 к Договору.

**2. Сроки начала и окончания деятельности**

**по управлению многоквартирным домом по Договору**

2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами.

2.2. Настоящий Договор заключен на срок 1,5 года. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению Многоквартирным домом. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

2.3. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных Договором и Жилищным законодательством.

2.4. Прекращение предоставления Управляющей организацией одной или нескольких из коммунальных услуг, указанных в [п. 4.2.1](#Par90) Договора, без прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в остальной ее части, составляющей предмет Договора, допускается по инициативе ресурсоснабжающей организации в случаях и в порядке, установленных Правительством Российской Федерации, с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией

**3. Порядок взаимодействия собственников помещений**

**и Управляющей организации при осуществлении деятельности**

**по управлению многоквартирным домом**

3.1. Собственник помещения и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=958B8E25B7ED6572A8642E4ED57C21A6444F3562DD036F160331719D8D5BM3L) Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

3.2. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также к собственникам помещений, или другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования, обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении № 4 к Договору.

3.3. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан - собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства и указаны в Приложении № 5.

3.4. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно по своему усмотрению.

3.5. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственником помещения и уполномоченными лицами в порядке, установленном действующим законодательством.

**4. Порядок осуществления деятельности по управлению**

**многоквартирным домом**

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

4.1.1. [Перечень](consultantplus://offline/ref=958B8E25B7ED6572A8642F40C07C21A6444B3567D9036F160331719D8DB3C9F34D2C924A68AE727451M8L) выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее - Перечень работ, услуг), приведен в Приложении № 1 к Договору.

[Перечень](consultantplus://offline/ref=958B8E25B7ED6572A8642F40C07C21A6444B3567D9036F160331719D8DB3C9F34D2C924A68AE727451M8L) работ, услуг на весь период действия Договора, устанавливается в объеме не ниже Минимального [перечня](consultantplus://offline/ref=897CEDAC2F37FB69DCEBCCA81DAFDD830FF5590D6E09AD8200B43949D068AC4F8DAA6E0DADCF2312ED41L) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Изменение [Перечня](consultantplus://offline/ref=958B8E25B7ED6572A8642F40C07C21A6444B3567D9036F160331719D8DB3C9F34D2C924A68AE727451M8L) работ, услуг осуществляется по решению общего собрания собственников путем включения в него дополнительно оплачиваемых работ и услуг.

4.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее - график выполнения работ, оказания услуг), включенных в Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества, приведены в указанном Перечне. График выполнения работ, включенных в [Перечень](consultantplus://offline/ref=958B8E25B7ED6572A8642F40C07C21A6444B3567D9036F160331719D8DB3C9F34D2C924A68AE727451M8L) работ по текущему ремонту общего имущества, приведен в Приложении № 1 к Договору.

4.1.3. [Порядок](consultantplus://offline/ref=958B8E25B7ED6572A8642F40C07C21A6444B3567D9036F160331719D8DB3C9F34D2C924A68AE7D7351M2L) изменения Перечня работ, услуг, в т.ч. включение в Договор Перечня работ по установке общедомовых приборов учета и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, а также порядок изменения графика выполнения и оказания работ, услуг устанавливаются действующим законодательством.

Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме подлежит изменению путем подписания дополнительного соглашения к данному договору.

4.1.4. При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг.

4.1.5. Оказание услуг подтверждается ежемесячно с учетом наличия или отсутствия обоснованной и подтвержденной претензии собственника по перечню, периодичности и качеству оказанных услуг в течение истекшего месяца по состоянию на последний день месяца.

4.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг.

4.2.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

4.2.2. Условия предоставления собственникам помещений коммунальных услуг определяются в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (далее - Правила предоставления коммунальных услуг) и другими законодательными актами в сфере ресурсоснабжения.

4.3. Порядок осуществления иной деятельности.

4.3.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для собственников дополнительных видов работ и услуг (далее - иные работы, услуги) за отдельную плату согласно прейскуранту цен Управляющей организации.

4.3.2. Иные работы, услуги выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам собственников.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг собственники вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию или на официальном сайте Управляющей организации. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении собственников соответствующие собственники обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг работникам Управляющей организации или ее Представителю.

**5. Порядок определения цены Договора**

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2 Договора; размере расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества, определяемых в п. 5.3 Договора; стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 5.5 Договора, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора, определяемой в порядке, указанном в п. 5.6 Договора.

5.2. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется Управляющей организацией ежемесячно исходя из договорного размера платы за соответствующие работы, услуги, определяемого в порядке, установленном в п. 5.3. Договора.

5.3. Договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указывается в [Перечне](consultantplus://offline/ref=958B8E25B7ED6572A8642F40C07C21A6444B3567D9036F160331719D8DB3C9F34D2C924A68AE727451M8L) работ, услуг, приведенном в Приложении № 1 к Договору. Размер платы за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества, определяется исходя из норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды и тарифов на соответствующие коммунальные ресурсы.

Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения и размера платы за 1кв. метр. Размер платы за 1кв. метр включает в себя расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.4. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.

5.5. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги, с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.6. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

5.7. **В случае возникновения просроченной задолженности стороны устанавливают следующую очередность зачисления платежей независимо от назначения платежа:** при недостаточности платежа обязательство собственника по уплате текущих платежей погашается после просроченных платежей.

**6. Порядок определения размера платы по Договору**

**и порядок ее внесения**

6.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.1.1. Размер платы за работы, услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений Администрацией городского округа Красногорск, для многоквартирных домов, имеющих все виды благоустройства, в том числе оборудованные ИТП. (такой размер платы может быть установлен Администрацией городского округа Красногорск для муниципальных предприятий) на текущий год, в расчете на один месяц и один квадратный метр общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

6.1.2. Размер платы за работы, услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее также - размер платы) указан в Перечне работ, услуг.

До принятия общим собранием собственников решения об ином порядке определения размера платы и включения соответствующих изменений в Договор размер платы определяется в порядке, установленном в настоящем пункте.

6.1.3. Размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества, определяется путем суммирования размера расходов по каждому виду коммунальных ресурсов, который определяется путем перерасчета стоимости каждого вида коммунального ресурса, определенного соответственно площади помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, на 1 квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

6.1.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в [п. 6.1.1](#Par123).,   
[п. 6.1.2](#Par124)., п. 6.1.3. Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

6.1.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

6.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги.

6.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в [пункте 4.2.1](#Par90) Договора, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (расчетный месяц), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом установленных такими Правилами условий ее перерасчета и изменения (уменьшения).

Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются потребителями, советом дома или другим уполномоченным лицом и Управляющей организацией путем оформления соответствующего [акта](consultantplus://offline/ref=958B8E25B7ED6572A8642F40C07C21A6444B3567D9036F160331719D8DB3C9F34D2C924A68AF747651MCL).

6.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги.

6.3.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

6.4. Внесение платы по Договору.

6.4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, иные работы, услуги (далее - плата по Договору), вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее - плательщики), в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

6.4.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

6.4.3. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

**7. Права и обязанности по Договору**

7.1. Управляющая организация обязана:

7.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственника помещений в соответствии с целями, указанными в п. 1.3 Договора.

7.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

7.1.4. Организовать и вести прием собственников помещений по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

7.1.5. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.1.6. По требованию граждан-потребителей в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов.

7.1.7. На основании письменной заявки собственника направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника.

7.1.8. Обеспечить возможность осуществления собственником помещения и советом дома контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.

7.1.9. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.1.10 По запросу Председателя совета дома Управляющая организация в трехдневный срок должна предоставить данные подрядных организаций, привлекаемых для исполнения договора, согласно стандартам раскрытия информации.

7.1.11 Предоставлять доступ члену совета дома к общедомовым приборам учета коммунальных ресурсов.

7.1.12 Ежемесячно предоставлять отчет о выполненных работах и оказанных услугах путем размещения на официальном сайте в сети Интернет не позднее 10 числа следующего за отчетным месяца. В случае если в течение 5 дней после размещения такого объявления от Собственника либо члена совета дома не поступит обоснованных претензий по видам и объемам предоставленных работ и услуг, представленные в таком отчете, работы и услуги считаются выполненными и оказанными.

7.1.13 Принятые в установленном п.7.1.12 настоящего договора порядке работы и услуги являются основанием для подписания соответствующих актов между Управляющей организацией и Собственником либо Советом дома. Указанные в настоящем пункте акты подписываются в 5-ти дневный срок и один экземпляр возвращается Управляющей организации, либо направляется письменный мотивированный отказ от его подписания. В случае невыполнения данного условия отказ от подписания акта считается необоснованным, а обязательства Управляющей организации по настоящему договору выполненными в полном объеме, надлежащим образом и подлежат оплате.

7.1.14 Работы и услуги по содержанию общего имущества, выполняемые Управляющей организацией постоянно признаются выполненными (оказанными) и не требуют составления акта об их приемке при отсутствии претензий (жалоб) со стороны собственников помещений.

7.1.15 Управляющая организация предоставляет Собственникам МКД отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора путем размещения на официальном сайте в сети Интернет и на информационных стендах в подъездах с 1 по 12, согласно Приказу Минстроя России от 22.12.2014 N 882/пр "Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

7.1.16 Управляющая организация предоставляет Собственникам МКД отчет о выполнении договора за истекший календарный квартал в течение месяца, следующего за истекшим кварталом действия договора путем размещения на официальном сайте в сети Интернет и отправкой на электронную почту председателя совета дома отчеты, сождержащие следюущие данные:

* сведения о фактически оказанном перечне, объеме работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома
* о количестве предложений, заявлений и жалоб пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков
* оборотно-сальдовую ведомость

7.2. Управляющая организация вправе:

7.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

7.2.2. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

7.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственнику в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

В этих целях Управляющая организация вправе направлять собственнику-должнику уведомление о наличии задолженности по оплате коммунальных услуг, а также предупреждение о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня получения собственником указанного предупреждения уведомления предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Уведомление и предупреждение считаются доставленными собственнику в том числе в случае передачи собственнику уведомления, предупреждения посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование собственника (смс-сообщения, сообщения через приложения-мессенджеры Viber, WhatsApp, Telegram и другие, звонка с call-центра), телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты либо по другим средствам телекоммуникационной связи.

7.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

7.2.5. Требовать допуска в помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг в аварийных и технически обоснованных случаях.

7.2.6. Требовать от собственника помещения полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется в рамках осуществления функций по управлению.

7.2.7. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц уступку прав требования к собственникам, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

7.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Собственник помещения обязан:

7.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

7.3.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее им (используемое ими) помещение в случаях, указанных в [п. 7.2.5](#Par182) Договора.

7.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

7.3.5. Соблюдать [требования](consultantplus://offline/ref=958B8E25B7ED6572A8642F40C07C21A6444B3567D9036F160331719D8DB3C9F34D2C924A68AE717051M8L), обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 4 к Договору.

7.3.6. Не допускать без согласования с Управляющей организацией и иными компетентными органами, любые работы, изменяющие облик многоквартирного дома и/или влекущие отступление от проектной и технической документации многоквартирного дома, включая, но не ограничиваясь:

* окраску фасада многоквартирного дома, балкона и/или лоджии с внешней стороны дома;
* самовольное переоборудование балкона и/или лоджии;
* установку цветочных ящиков с внешней стороны окон и балконов;самовольное переоборудование фасада многоквартирного дома (проведение реконструктивных работ) и его конструктивных элементов;
* установку кондиционера, спутниковых антенн, сплит систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик здания;
* установку (переустановку) окон, отличающихся по конфигурации и цвету от окон, запланированных проектом;
* замену остекления (стеклопакетов) помещений и балконов отличного от общей концепции фасада;
* перепланировку, переоборудование и реконструкцию.

7.3.7. Не допускать загромождение балконов предметами домашнего обихода (мебелью, тарой и т.д.), установку на элементах многоквартирного дома объектов, ставящих под угрозу обеспечение безопасности в случае их падения.

7.3.8. Принимать уведомления и предупреждения, направленные Управляющей организацией в соответствии с п. 7.2.3 Договора, в том числе на контактные данные указанные в п. 7.3.5. Договора.

7.3.9. Компенсировать Управляющей организации расходы на оплату действий, осуществляемых в соответствии с п. 7.2.3. Договора по введению ограничения предоставления коммунальной услуги, в течение 5 (Пяти) дней с даты предъявления Управляющей организацией соответствующих требований.

7.3.10. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.3.11.Предоставлять доступ работникам или представителям Управляющей организации (в том числе работникам аварийных служб) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра и (или) выполнения необходимых ремонтных работ на внутридомовых инженерных системах, находящихся в помещении и входящих в состав общего имущества - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для ликвидации аварий - в любое время.

7.3.12.Если Собственник в помещении (жилом, нежилом) произвел работы (кафельная плитка, декоративные короба, перегородки и т.д.), которые затрудняют либо делают невозможным доступ работникам Управляющей организации к объектам, входящим в перечень общего имущества, для производства вышеуказанных работ, то Собственник обязан немедленно за свой счет, принять меры по их устранению. Собственник не имеет в дальнейшем права требовать от Управляющей организации безвозмездного выполнения или компенсации выполненных Собственником восстановительных работ, указанных в настоящем пункте договора.

7.3.13.В случае если Собственник не обеспечил доступ в занимаемое помещение и к объектам, входящим в состав общего имущества, что повлекло причинение ущерба Управляющей организации и/или третьим лицам (иным нанимателям, собственникам помещений), то Собственник возмещает этот ущерб в полном объеме и за свой счет.

7.3.14.Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в размере и в порядке, установленном в разделе 6.1.1 настоящего договора. До государственной регистрации права собственности на данное жилое помещение в порядке наследования, будущий собственник обязан вносить плату за жилое помещение в полном объеме пропорционально переходящего к нему наследственного имущества (ст. 1175 ГК РФ). До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

7.3.15.Представлять Управляющей организации либо старшему по подъезду информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственников в случае их временного отсутствия (на срок более двух дней) на случай возникновения аварийной ситуации и проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу в полном объеме и за свой счет.

7.3.16.В случае длительного отсутствия вместе со всеми совместно проживающими членами семьи (отпуск, командировка, лечение в клинике, дачное или садоводческое общество и т.д.), в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования (при его наличии) и сообщать Управляющей организации контактные телефоны и адреса лиц, имеющих право доступа в помещение.

7.3.17.В течение 20 календарных дней рассматривать предложения Управляющей организации о распоряжении общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками (Советом дома). О принятом решении письменно уведомить Управляющую организацию.

7.3.18.Организовывать и проводить по предложению Управляющей организации или по требованию надзорных органов (предписание) общие собрания собственников помещений по вопросам выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, в порядке, установленном требованиями законодательства РФ и условиями настоящего договора.

7.3.19.Избрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме Совет дома и председателя Совета дома. Копию соответствующего протокола представить Управляющей организации.

7.3.20.Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома либо его части от подачи коммунальных услуг.

7.3.21.Сообщать Управляющей организации об установке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в течение пяти рабочих дней с момента их опломбировки в ресурсоснабжающих организациях. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Красногорск в порядке, определяемом Правительствами РФ и другими уполномоченными органами.

7.3.22.Письменно сообщить Управляющей организации об отчуждении помещения и иных обстоятельствах, способных повлиять на взаимоотношения сторон (сдача в аренду, изменение статуса помещения и т.д.) путем направления в течение 05 (пяти) дней соответствующего заявления с приложением к нему копий документов, подтверждающих совершение гражданско-правовой сделки.

Собственник помещения при расторжении настоящего договора (продажа, дарение помещения и т.д.) обязуется произвести оплату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вперед до момента переоформления права собственности на нового собственника.

7.3.23.Предоставить на период действия настоящего договора на безвозмездной основе помещения для исполнения Управляющей компанией своих обязанностей согласно данному договору. Перечень помещений, передаваемых Управляющей организации, определяется Советом дома.

7.4. Собственник помещения имеет право:

7.4.1. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

7.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней).

7.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего [акта](consultantplus://offline/ref=958B8E25B7ED6572A8642F40C07C21A6444B3567D9036F160331719D8DB3C9F34D2C924A68AF747651MCL).

7.4.4. Требовать в порядке, установленном законом, изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

7.4.5. По всем спорным вопросам, возникающим у собственников в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

7.4.6. Осуществлять контроль собственниками помещений за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору.

7.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

7.4.8 Требовать от Управляющей организации возмещения убытков при повреждении личного имущества собственника в следствии ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

7.4.9 Требовать от Управляющей организации возмещения убытков при повреждении общедомового имущества собственника в следствии ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

**8. Ответственность по Договору**

8.1. Ответственность Управляющей организации, собственников помещений и иных потребителей.

8.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

8.2. Ответственность Управляющей организации.

8.2.1. Управляющая организация несет ответственность перед собственниками за действия своих Представителей и подрядных организаций, привлеченных Управляющей компанией.

8.2.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, возникший в результате её действий или бездействий, причиненный имуществу собственников, в порядке, установленном законодательством.

8.3. Ответственность собственников помещений и иных потребителей.

8.3.1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по Договору собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой [ставки](consultantplus://offline/ref=9937CA5B868DC61C93193EE5C08070899FFCA1222127A66A343B73F788242CB6B5270DCC5178EDU0Q9J) рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки

8.3.2. За нарушение пунктов 7.3.6., 7.3.7. Договора, пунктов Приложения № 4 к Договору, собственнику выписывается предписание, в случае его неисполнения в 10 (Десяти) дневный срок, собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере 4 000,00 (Четыре тысячи) рублей за каждый отдельный случай и вид допущенного нарушения и обязуется самостоятельно устранить допущенные нарушения (в частности, привести фасад многоквартирного дома в первоначальное состояние). В случае невыполнения данной обязанности Управляющая организация вправе своими силами устранить допущенные собственником нарушения и потребовать от собственника возмещения понесенных в связи с этим расходов.

**9. Условия изменения и расторжения Договора**

9.1. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора приняв соответствующее решение на общем собрании.

9.2. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующем случае: когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 3 и более месяца превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц;

9.3. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п. [9.2.](#Par244) Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее чем за 10 дней до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация уведомила собственников помещений о расторжении Договора.

9.4. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

9.5. В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому лицу, ответственному за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, документацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом.

9.6. Передача документов, указанных в п. 9.[5.](#Par251) Договора, оформляется актом передачи соответствующей документации на многоквартирный дом с приложением описи передаваемых документов.

**10. Порядок разрешения споров**

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту нахождения Управляющей организации или по месту нахождения Многоквартирного дома.

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – [Перечень](consultantplus://offline/ref=958B8E25B7ED6572A8642F40C07C21A6444B3567D9036F160331719D8DB3C9F34D2C924A68AE727451M8L) выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества. График выполнения работ, оказания услуг.

Приложение № 2 – Описание Общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение № 3 – [Информация](consultantplus://offline/ref=958B8E25B7ED6572A8642F40C07C21A6444B3567D9036F160331719D8DB3C9F34D2C924A68AE767451MAL) об Управляющей организации.

Приложение № 4 – Требования к собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями

Приложение № 5 – Согласие на обработку персональных данных.

Приложение № 6 – АКТ разграничения границ эксплуатационной ответственности Инженерного оборудования между Собственником помещения и Управляющей организацией

|  |  |
| --- | --- |
| **«Управляющая организация»:**  ООО «Территория Комфорта – Опалиха»  РФ, 143444, Московская обл., г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Дежнева, д. 11, пом. 32  **ИНН** 5024131481  **КПП** 502401001  **р/с** 40702810009000049299  Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие»  **к/с** 30101810945250000297  **БИК** 044525297  Генеральный директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ярославцев А.М./**  М.П. | **«Собственник»:**  **гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  ,пол - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ место рождения - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Эл.почта:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 1 к Договору**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.**

[**Перечень**](consultantplus://offline/ref=958B8E25B7ED6572A8642F40C07C21A6444B3567D9036F160331719D8DB3C9F34D2C924A68AE727451M8L) **выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества. График выполнения работ, оказания услуг.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование работ (услуг)** | **Планируемая периодичность работ (услуг)** | | |
| **Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества МКД** | | | |
| Мытье лестничных площадок нижних 2 этажей | 1 | раз в день | |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа | 1 | раз в неделю | |
| Мытье лестничных площадок выше 2-го этажа | 1 | раз в месяц | |
| Влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов | 1 | раз в день | |
| Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов | 1 | раз в день | |
| Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода | 1 | раз в год | |
| Уборка мусороприемных камер | 1 | раз в день | |
| Удаление мусора из мусороприемных камер | 1 | раз в день | |
| Мытье закрывающих устройств мусоропровода | 1 | раз в неделю | |
| Мытье пола кабины лифта | 1 | раз в день | |
| Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта | 1 | раз в месяц | |
| Мытье окон | 1 | раз в год | |
| Влажная протирка стен | 1 | раз в год | |
| Мытье плафонов на лестничных клетках | 1 | раз в год | |
| Мытье дверей | 1 | раз в год | |
| Мытье подоконников с внешней стороны здания | 2 | раз в год | |
| Мытье шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков | 1 | раз в год | |
| Влажная протирка отопительных приборов | 1 | раз в год | |
| Проведение генеральной уборки | 1 | раз в год в весенний период | |
| **ИТОГО по разделу 1:** |  |  | |
| **Работы по содержанию и ППР помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества МКД** | | | |
| **Очистка водосточных труб** |  |  | |
| Прочистка внутреннего металлического водостока от засорения | - | В течение суток после обнаружения | |
| Прочистка водоприемной воронки внутреннего металлического водостока от засорения | - | В течение суток после обнаружения | |
| **Очистка кровли** |  |  | |
| Очистка кровли от мусора, грязи и листьев | 2 | раза в год | |
| Уборка подвального помещения | 1 | раз в квартал | |
| **Работы по содержанию и ППР внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, входящих в состав общего имущества МКД** | | | |
| Ремонт дверей в помещениях общего пользования | - | Устранение по мере обнаружения дефектов | |
| Ремонт окон в помещениях общего пользования | - | Устранение по мере обнаружения дефектов | |
| **ИТОГО по разделу 2:** | | | |
| **Работы по содержанию и ППР внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, входящих в состав общего имущества МКД** | | | |
| **Ремонт водосточных труб** | | | |
| Укрепление водосточных труб | - | Устранение по мере обнаружения дефектов | |
| Консервация системы центрального отопления | - | В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период | |
| Ремонт, регулировка, промывка и опрессовка систем центрального отопления, утепление бойлеров | - | В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период | |
| Прочистка дымовентиляционных каналов | - | В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период | |
| Проведение технических осмотров систем водопровода и канализации, центрального отопления и горячего водоснабжения, электротехнических устройств, вентиляционных каналов | - | В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период | |
| Ремонт неисправностей в системах водопровода и канализации, центрального отопления и горячего водоснабжения, электротехнических устройств, вентиляционных каналов | - | Устранение по мере обнаружения дефектов | |
| Проверка исправности канализационных вытяжек | - | В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период | |
| Проверка заземления оболочки электрокабеля | 1 | раз в месяц | |
| Поверка коллективных приборов учета ресурсов: ГВС, ХВС, отопления, электроснабжения | - | В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период | |
| Замена и восстановление центрального отопления с выполнением наладочных регулировочных работ, ликвидацией не прогревов и неисправностей в квартирах | - | В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период | |
| Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы холодного водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков | - | В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период | |
| Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы горячего водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков | - | В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период | |
| Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров, за исключением внутриквартирного сантех. Оборудования | - | В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период | |
| Замена и восстановление работоспособности внутридомового электрооборудования (за исключением внутриквартирных устройств и приборов) | - | В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период | |
| **Иное** |  |  | |
| Профилактический осмотр мусоропроводов | 1 | раз в месяц | |
| Устранение засора | - | по мере необходимости | |
| Ремонт мусоропроводов | - | по мере необходимости | |
| Гидропневматическая очистка системы отопления | 1 | раз в год | |
| Обслуживание и ремонт тепловых пунктов | 1 | раз в месяц | |
| Ремонт электрооборудования (эл. щитков, замена АВР (аварийное включение резерва) и др. работы) | - | по мере необходимости | |
| Техническое обслуживание светильников дежурного освещения | 1 | раз в месяц | |
| **ИТОГО по разделу 3:** | | | |
| **Работы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования, входящих в состав общего имущества МКД** | | | |
| Аварийно-техническое обслуживание лифтов | **-** | Ежемесячно | |
| Техническое освидетельствование лифтов | - | Ежегодно | |
| Страхование гражданской ответственности владельцев особо опасных объектов | - | Ежегодно | |
| **ИТОГО по разделу 4:** | | | |
| **Работы по содержанию и ППР, систем противопожарной безопасности, входящих в состав общего имущества МКД** | | | |
| Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах | 1 | раз в месяц | |
| Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности | 1 | раз в месяц | |
| **ИТОГО по разделу 5:** | | | |
| **Работы по содержанию и ППР, систем вентиляции, входящих в состав общего имущества МКД** | | | |
| Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах | - | По мере необходимости | |
| Регулировка и наладка систем вентиляции | - | По мере необходимости | |
| **ИТОГО по разделу 6:** | | | |
| **Внеплановые и аварийные работы по восстановлению общего имущества МКД** | | | |
| Непредвиденные или аварийные работы | - | Незамедлительное реагирование с момента получения заявки (не более 20 минут с момента получения заявки) | |
| Выполнение заявок населения | - | В течение суток | |
| **ИТОГО по разделу 7:** | | | |
| **Вывоз ТБО, снега, прочие работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД** | | | |
| Вывоз снега | - | В холодный период по мере необходимости | |
| Вывоз мусора | - | ежедневно | |
| Дератизация | 1 | раз в месяц | |
| **ИТОГО по разделу 8:** | | | |
| **Иное** | | | |
| Снятие показаний общедомового прибора учета | 1 | раз в месяц | |
| **ИТОГО по разделу 9:** | | | |
| **Работы по уборке и содержанию земельного участка и объектов благоустройства и озеленения, входящих в состав общего имущества МКД** | | | |
| Подметание земельного участка в летний период | 1 | раз в день | |
| Полив тротуаров и замощенной территории | 1 | раз в сутки при температуре воздуха более 25 градусов | |
| Уборка мусора с газона, очистка урн | 1 | раз в день | |
| Уборка мусора на контейнерных площадках | 2 | раза в день | |
| Полив газонов | - | в теплый период по мере необходимости | |
| Стрижка газонов | - | в теплый период по мере необходиомсти | |
| Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства | - | В ходе подготовки к эксплуатации дома в весенне-летний период | |
| Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства | - | В ходе подготовки к эксплуатации дома в весенне-летний период | |
| Подметание и сдвигание свежевыпавшего снега независимо от толщины слоя | - | В холодный период по мере необходимости | |
| Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов | - | В холодный период по мере необходимости | |
| Посыпка территорий противогололёдными и абразивными материалами. | - | В холодный период по мере необходимости | |
| Очистка территории от наледи | - | В холодный период по мере необходимости | |
| **ИТОГО по разделу 10:** | | | |
| **Услуги (работы), связанные с достижением целей управления многоквартирным домом** | | | |
| Обеспечение поставки коммунальных ресурсов | - | ежедневно | |
| Заключение договоров с ресурс снабжающими организациями, поставщиками услуг | - | 1 раз в год | |
| Учет собственников помещений в многоквартирном доме | - | ежемесячно | |
| Ведение бухгалтерского и статистического учёта, составление актов | - | ежедневно | |
| Планирование и экономические расчёты по финансированию работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, капитальному ремонту и его инженерному оборудованию | - | ежемесячно | |
| Отчётность перед собственниками помещений об исполнении обязательств по договору управления | - | 1 раз в год | |
| Приём населения, рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от населения и принятие соответствующих мер | - | ежедневно | |
| Ведение расчётов с собственниками жилых за предоставляемые услуги (расчёт квартплаты, печатание квитанций, обслуживание базы данных) | - | ежемесячно | |
| Ведение технической документации | - | ежедневно | |
| **ИТОГО по разделу 11:** | | | |
| **ИТОГО ПО ПЛАНУ:** | | | |
|  | | | |
| **Площадь к начислению (м2)** | | | **20 363,6** |

|  |  |
| --- | --- |
| **«Управляющая организация»:**  ООО «Территория Комфорта – Опалиха»  РФ, 143444, Московская обл., г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Дежнева, д. 11, пом. 32  **ИНН** 5024131481  **КПП** 502401001  **р/с** 40702810009000049299  Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие»  **к/с** 30101810945250000297  **БИК** 044525297  Генеральный директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ярославцев А.М./**  М.П. | **«Собственник»:**  **гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  ,пол - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ место рождения - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Эл.почта:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 2 к Договору**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2018 г.**

**Описание общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская обл., г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Пришвина, д. 4.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование элемента общего имущества | Параметры | Характеристика |
| I. Помещения общего пользования | | |
| Помещения общего пользования | Количество -112 шт. Площадь пола – **727,5 кв**. м  Материал пола - бетонный, керамическая плитка | Количество помещений, требующих текущего ремонта -00 шт. в том числе: пола - 00 шт. (площадь пола, требующая ремонта - 00 кв. м) |
| Межквартирные лестничные площадки | Количество - **52** шт. Площадь пола - **843,1** кв. м Материал пола - бетонный, керамическая плитка. | Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта - 00 шт. в том числе пола - 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта - 00 кв. м) |
| Лестницы | Количество лестничных маршей-68 шт.  Материал лестничных маршей - Ж/Б Материал ограждения – металлические. Материал балясин - металлические Площадь - **1141,3** кв. м | Количество лестниц, требующих ремонта - 00 шт. В том числе: лестничных маршей - 00 шт. ограждений - 00 шт. балясин - 00 шт. |
| Лифтовые и иные шахты | Количество: - лифтовых шахт - 13 шт.  иные шахты - 0 шт. | Количество лифтовых шахт, требующих ремонта: 00 шт. Количество иных шахт, требующих ремонта - 00 шт. |
| Коридоры | Количество - **59** шт. Площадь пола – **1612,3** кв. м.  Материал пола - бетонные, керамическая плитка. | Количество коридоров, требующих ремонта - 00 шт. в том числе пола - 00 шт. (площадь пола, требующая ремонта - 00 кв. м) |
| Технические этажи | Количество - 0 шт. Площадь пола - 0 кв. м Материал пола - п./ц стяжка | Санитарное состояние - удовлетворительное |
| Чердаки | Количество - 6 шт. Площадь пола – **594,8**  кв. м | Санитарное состояние - удовлетворительное Требования пожарной безопасности - соблюдаются |
| Технические подвалы | Количество - 13 шт.  Площадь пола - **3221,2** кв. м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:  1. Система отопления;  2. Система энергоснабжения;  3. Система водоснабжения ГВС и ХВС;  4. Система канализования.  5. Слаботочная система.  6. Система канализации  7. Система ливневой канализации | Санитарное состояние - удовлетворительное Требования пожарной безопасности - соблюдаются Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:  1.  2.  3.  4.  5.  6.  7. |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |  |
|  | Перечень установленного инженерного оборудования:  1. ИТП | Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте:  1. |
|  | 2. Насосная станция ; | 2. |
|  | 3.ВРУ, ВРЩ | 3. |
| П. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома | | |
| Фундаменты | Вид фундамента - плита Ж/Б | Состояние - удовлетворительное |
| Количество продухов - 31 шт. | Количество продухов, требующих ремонта - 00 шт. |
| Стены и перегородки внутри подъездов | Количество подъездов - 12 шт. Площадь стен в подъездах 6011,75 кв. м Материал отделки: стен: штукатурка, керамическая плитка, покраска. Площадь потолков **1639,4** кв. м Материал отделки потолков: штукатурка, покраска. | Количество подъездов, нуждающихся в ремонте - 00 шт.  Площадь стен, нуждающихся в ремонте - 00 кв. м  Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - 00 кв. м |
| Стены и перегородки внутри помещений общего пользования | Площадь стен 4538**,81** кв. м  Материал стены и перегородок гипсолитовые блоки.  Материал отделки стен: штукатурка, керамическая плитка, покраска. Площадь потолков **782,1** кв. м Материал отделки потолков: штукатурка, покраска. | Площадь стен, нуждающихся в ремонте - 00 кв. м  Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - 00 кв. м |
| Наружные стены и перегородки | Материал –облицовочный кирпич, **СФБ** Площадь – **1953,3** кв. м.  **Ограждение лоджий 2300,27 кв. м.** | Состояние - удовлетворительное Площадь стен, требующих утепления - 00 кв. м |
| Перекрытия | Количество этажей – 4-6-8  Материал - железобетонная плита. Площадь – **29132,34** кв. м. | Площадь перекрытия, требующая ремонта - 00 кв. м (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления - 00 кв. м |
| Крыши | Вид кровли – двускатная и плоская  Материал кровли – Унифлекс ЭПП в два слоя и металл черепица, количество секций с плоской кровлей-9, металлочерепицей-4**.**  Площадь кровли скатной - **630,46** кв. м Протяженность ограждений – **166,16** м  **Площадь кровли всего - 3650 кв. м** | Характеристика состояния - удовлетворительное |
| Двери | Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - **48** шт.  из них: (12 входные в подвал)  деревянных - 0 шт. металлических 58 шт. | Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования и требующих ремонта - 00 шт. из них деревянных - 00 шт. металлических- 00 шт. |
| Окна | Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования **184** -шт. (23 в подвале)  из них деревянных - 00 шт. | Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования и требующих ремонта - 00 шт. из них деревянных - 00 шт. |
| III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | | |
| Лифты и лифтовое оборудование | Количество - 13 шт.  В том числе: грузовых - 0 шт. Марки лифтов – ПП-0621Щ Грузоподъемность 0,63 т.  Площадь кабин - 4 кв. м | Количество лифтов, требующих замены - 0 шт. капитального ремонта - 0 шт. текущего ремонта – 0 шт. |
| Мусоропровод \* | Количество - 12 шт.  Длина ствола –**237,95 пог.м**  Количество загрузочных устройств – 86 шт. | Состояние ствола - удовлетворительное |
| Вентиляция | Количество вентиляционных каналов -92 шт.  Воздуховодов -4036 м.  Дефлекторы – 12 шт. | Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - 00 шт. |
| Дымовые трубы/вентиляционные | Количество вентиляционных труб -0 шт. | Состояние вентиляционных труб: удовлетворительное |
| Трубы | Материал - оцинкованный металл; Количество дымовых труб - 0 шт. Материал -0 | Состояние - удовлетворительное |
| Водосточные желоба/водосточные трубы | Плоская кровля:  Количество желобов водосточной системы– 128,8 п.м  Количество воронок водосточных – 18шт.  «Скатная кровля»  -Воронка выпускная Д185х150- 12 шт.  -желоб водосточный Д185х3000 – 148,6 пм  Труба водосточная Д150 – 170,9 пм | Количество водосточных желобов, требующих замены - 00 шт. ремонта - 00 шт. Количество водосточных труб, требующих замены - 00 шт. ремонта - 00 шт. |
| Электрические вводно-распределительные устройства | Количество **- 3** шт. | Состояние - удовлетворительное |
| Светильники | Количество - **1475** шт. | Количество светильников, требующих замены - 00 шт. Количество светильников, требующих ремонта - 00 шт. |
| Системы дымоудаления | Количество - 12 шт. | Состояние: удовлетворительное |
|  |  |
| Магистраль с распределительным щитком | Количество - **3**  шт.  Длина магистрали -**1 256 013**  м.п. | Длина магистрали, требующая замены - 00 м Количество распределительных щитков, требующих ремонта - 00 шт. |
| Сети электроснабжения | Длина **- 33423 м**. | Длина сетей, требующая замены - 00 м |
| Котлы отопительные | Количество - 00 шт. | Состояние - удовлетворительное |
|  |  |
| Сети теплоснабжения | Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:  **1.Ø 15-108мм - ст. 11171 м.** | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. мм. 00 м. 2. мм. 00 м. Протяженность труб, требующих ремонта - 00 м. |
| Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения | Количество:  **1. вентилей - 213шт. 2. кранов - 2368 шт. 3. клапанов – 1226 шт.** | Требует замены или ремонта: задвижек - 00 шт. вентилей - 00 шт. кранов - 00 шт. |
| Бойлерные, (теплообменники) | **Количество - 3 шт.** | Состояние - удовлетворительное |
| Элеваторные узлы | **Количество - 0 шт.** | Состояние - удовлетворительное |
|  | Узлы управления-13 шт |
| Системы очистки воды | нет. | Требует замены (материал и количество): 00 шт.  Состояние |
|  |  |  |
| Полотенцесушители |  |
|  |
| Насосы | **Марка насоса отопления:**  **1. Циркуляция отопления. WILO – 2 шт.**  **2. Циркуляция ГВС. WILO - 4 шт.**  **3. Подпитки. WILO - 4 шт.**  **4. Дренаж. WILO – 2 шт.**  **Марка насоса водоснабжения и водоотведения:**  **1. Повысительный WILO – 2 шт**  2. Дренажный ГНОМ -18 шт | Состояние - удовлетворительное |
|  |
|  |
| Трубопроводы холодной воды | Диаметр, материал и протяженность:  **1. Ø15- 133 ст, оц – 5025 м**  **2. Ø57- 76 ст - 725 м (пож водосн)**  **3. Ø 20 ППРС – 134 м** |  |
| Трубопроводы горячей воды | Диаметр, материал и протяженность:  **1. Ø76- 89 ст, оц - 4800 м**  **2. Ø 20 ППРС – 138 м** | Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 00 м. 00мм  Протяженность труб, требующих окраски - 0 м 00 мм |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения | Количество:  **задвижек – 27 шт.**  **вентилей - 83 шт.**  **кранов – 1997 шт.**  **клапанов – 18 шт.** | Требует замены или ремонта: задвижек - 00 шт.; вентилей - 00 шт. кранов - 00 шт. |
| Коллективные приборы учета | Перечень установленных приборов учета, марка и номер:  1. ВИСТ; | Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета:  1. |
|  | 2. **ВСХд 40**; | 2. |
| Сигнализация | Вид сигнализации:  1. АПС; | Состояние для каждого вида сигнализации   1. Удовлетворительно |
|  | 2. |  |
| Трубопроводы канализации | Диаметр, материал и протяженность:  1. **Ø** **100- 160 ПВХ 167,4 м**  **2. Ø 20-150 ПП – 30144 м**  **3. Ø 27-76 ст – 296 м** | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. мм. 00 , м. |
|  | 2. 00 мм, 00 м. |
|  |  |
|  |  |
| Калориферы | Количество - 0 шт. | Состояние - удовлетворительное |
|  |  |
| Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома | Количество - 0 шт. | Состояние - удовлетворительное |
|  |  |
| Иное оборудование | Указать наименование | Состояние - удовлетворительное |
|  |  |
| IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме1 | | |
| Общая площадь | земельного участка – 14385,0  кв.м. кв.м.  в том числе :  площадь застройки 0,14-га.  асфальт - га;  грунт - га;  газон - га. | Состояние - удовлетворительное |
|  | Площадь застройки-4244,8 кв.м. |
| Зеленые насаждения | деревья - 21 шт. кустарники -11 шт. | Состояние - удовлетворительное |
|  |  |
| Элементы благоустройства | Малые архитектурные формы есть, если есть перечислить – 18 шт, детский игровой комплекс, спортивный комплекс - 1; Ограждения- 00 м.  Скамейки - 18 шт. Столы - 00 шт. | Состояние - удовлетворительное |
| Ливневая сеть | Люки - 8 шт.  Приемные колодцы - 4 шт.  Ливневая канализация:  Тип –централизованная  Материал - керамическая труба  Протяженность – 1800 м. м. | Состояние - удовлетворительное |
|  |  |

*1* Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Иные строения | 1. нет; | Состояние удовлетворительное |
|  | 2.; |
|  | 3. |

|  |  |
| --- | --- |
| **«Управляющая организация»:**  ООО «Территория Комфорта – Опалиха»  РФ, 143444, Московская обл., г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Дежнева, д. 11, пом. 32  **ИНН** 5024131481  **КПП** 502401001  **р/с** 40702810009000049299  Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие»  **к/с** 30101810945250000297  **БИК** 044525297  Генеральный директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ярославцев А.М./**  М.П. | **«Собственник»:**  **гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  ,пол - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ место рождения - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Эл.почта:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 3 к Договору**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2018 г.**

**Информация об Управляющей организации, о ее представителях**

I. Информация об Управляющей организации

1. Управляющая организация **Общество с ограниченной ответственностью «Территория Комфорта-Опалиха»**
2. Сведения о наличии лицензии: № 684, дата выдачи «19» мая 2015 г.
3. Почтовый адрес: 143444 МО г. Красногорск мкрн. Опалиха ул. Дежнева д. 11 пом. 32
4. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации: 143444 МО г. Красногорск ул. Дежнева д. 11 пом. 32
5. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом:   
   opaliha-o3.comfort.city.
6. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со [Стандартом](consultantplus://offline/ref=F06629C8A2F1AB50972E378379C1C61A03DB6939EA950C5925132197852732B2850D7E387B627D75nBd0N) раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
7. Адрес электронной почты: reception@ukopaliha.ru.
8. Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование подразделения, должностных лиц | Вид деятельности данного подразделения | Режим работы | Телефон |
| Руководитель  Ф.И.О. Ярославцев А.М. | прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом | Вт. 16:00-19:00 | 8-499-426-04-80  8-499-426-04-85 |
| Аварийно-диспетчерская служба | прием заявок потребителей | круглосуточно | 8-929-630-65-43 |
| техник-смотритель | вызов по заявкам потребителей | Пн.-пт. 9.00-18.00 | 8-499-426-04-80  8-499-426-04-85 |
| и т.д. |  | Пн.-пт. 9.00-18.00  Суб. 9.00-17.00 | 8-499-426-04-80  8-499-426-04-85 |

|  |  |
| --- | --- |
| **«Управляющая организация»:**  ООО «Территория Комфорта – Опалиха»  РФ, 143444, Московская обл., г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Дежнева, д. 11, пом. 32  **ИНН** 5024131481  **КПП** 502401001  **р/с** 40702810009000049299  Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие»  **к/с** 30101810945250000297  **БИК** 044525297  Генеральный директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ярославцев А.М./**  М.П. | **«Собственник»:**  **гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  ,пол - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ место рождения - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Эл.почта:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 4 к Договору**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2018 г.**

**Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями**

I. Требования к собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями

в многоквартирном доме, по соблюдению правил

пользования помещениями

Собственники, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

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

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

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

к) не производить без письменного согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном действующим законодательством РФ порядке:

* окраску фасада многоквартирного дома (балкона и/или лоджии);
* самовольное переоборудование балкона и/или лоджии;
* установку цветочных ящиков с внешней стороны окон и балконов;
* самовольное переоборудование фасада многоквартирного дома (проведение реконструктивных работ) и его конструктивных элементов;
* установку кондиционера, спутниковых антенн, сплит систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик здания;
* установку (переустановку) окон, отличающихся по конфигурации и цвету от окон, запланированных проектом;
* замену остекления помещений и балконов;
* перепланировку, переоборудование и реконструкцию;

л) для обеспечения многоквартирного дома услугой по вывозу крупногабаритного мусора (КГМ) оплатить в Управляющую организацию данную услугу. Организация предоставления данной услуги в текущем режиме является необходимым условием для целей безопасного и комфортного проживания граждан во вновь построенном Многоквартирном доме в связи с периодическими ремонтными работами в квартирах вследствие которых возникает скопление КГМ на территории Жилого комплекса. Управляющая организация за плату услуги по вывозу КГМ обеспечивает возможность для всех Собственников использовать данную услугу по мере необходимости.

м) не допускать загромождение балконов предметами домашнего обихода (мебелью, тарой и т.п.);

н) не допускать установку на элементах многоквартирного дома, объектов, ставящих под угрозу обеспечение безопасности в случае их падения;

о) соблюдать действующее законодательство РФ в области пожарной безопасности, требования пожарной безопасности. На территории Жилого комплекса не допускать разведение костров, сжигание бытовых отходов, мусора и др. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электробытовых приборов. Не допускать загромождения запасных выходов из многоквартирного дома, коридоров, выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством РФ. Выполнять меры предосторожности при проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

п) Соблюдать правила содержания домашних животных на территории Жилого комплекса в соответствии с Законом Российской Федерации от 14.05.1993 г. № 4979-1 «О ветеринарии», санитарными и ветеринарными правилами в Российской Федерации. В местах общего пользования собственников помещений многоквартирного дома собаки должны находиться в присутствии владельца, на поводке и в наморднике. Без поводка и намордника собаки могут находиться только в разрешенных для свободного выгула местах. Для сторожевых, крупных, бойцовых и агрессивных собак намордник и поводок строго обязателен с момента выхода собак из помещения собственника до момента возвращения в помещение. Список собак по породам и иным признакам, которые относятся к крупным, сторожевым, бойцовым и агрессивным, утверждается Главным ветеринарным инспектором по Московской области.

р) При производстве строительных и отделочных работ, а также пользовании помещением собственник и иной пользователь обязаны соблюдать Закон Московской области от 07.03.2014 № 16/2014-ОЗ "Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области" и не допускать нарушение тишины на территории Жилого комплекса до 8 часов 00 минут и с 21 часа 00 минут в будние дни (с понедельника по пятницу включительно) и до 10 часов 00 минут и с 22 часов 00 минут в выходные (суббота, воскресенье) и установленные в соответствии с федеральным законодательством нерабочие праздничные дни.

с) Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах нанимателях и арендаторах жилых помещений и членах их семей, а также сведения о нанимателях и арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5 дней с даты заключения соответствующего договора на предоставления помещения в пользование.

|  |  |
| --- | --- |
| **«Управляющая организация»:**  ООО «Территория Комфорта – Опалиха»  РФ, 143444, Московская обл., г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Дежнева, д. 11, пом. 32  **ИНН** 5024131481  **КПП** 502401001  **р/с** 40702810009000049299  Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие»  **к/с** 30101810945250000297  **БИК** 044525297  Генеральный директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ярославцев А.М./**  М.П. | **«Собственник»:**  **гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  ,пол - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ место рождения - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Эл.почта:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 5 к Договору**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2018 г.**

**Согласие на обработку, передачу персональных данных и на получение сведений для целей исполнения Договора управления**

В целях исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору собственник дает согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в Договоре и переданных в связи с его заключением, и на получение соответствующей рекламной информации, уведомлений, предупреждений путем смс-рассылки.

В рамках обработки и передачи персональных данных Управляющая организация для целей исполнения Договора, вправе осуществлять сбор, запись, систематизацию, накопление, анализ, использование, извлечение, передачу третьим лицам (контролирующим органам, ресурсоснабжающим организациям, платежным агентам, представителю Управляющей организации по расчетам с собственниками, и другим лицам в связи с исполнением Договора) персональных данных собственника.

Данное согласие необходимо в целях:

* подготовки и доставки собственникам платежных документов;
* приема собственников при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
* ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с собственников;
* получения и исследования статистических данных о качестве оказываемых услуг;
* проведения опросов и исследований, направленных на выявление удовлетворенности/неудовлетворенности собственников, постоянного совершенствования уровня предоставляемых услуг;
* информирования собственника об оказываемых услугах, проводимых бонусных мероприятий, акциях и т.д., в том числе на девелоперском рынке;
* технической поддержки при обработке информации, документации и персональных данных с использованием средств автоматизации и без такого использования.

Настоящее Согласие признается Сторонами предоставленным собственником согласно   
ст. 9 Федерального закона №152-ФЗ «О персональных данных» и ст.18 Федерального закона   
№ 38-ФЗ «О рекламе».

|  |  |
| --- | --- |
| **«Управляющая организация»:**  ООО «Территория Комфорта – Опалиха»  РФ, 143444, Московская обл., г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Дежнева, д. 11, пом. 32  **ИНН** 5024131481  **КПП** 502401001  **р/с** 40702810009000049299  Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие»  **к/с** 30101810945250000297  **БИК** 044525297  Генеральный директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ярославцев А.М./**  М.П. | **«Собственник»:**  **гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  ,пол - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ место рождения - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Эл.почта:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 6 к Договору**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2018 г.**

**АКТ**

**разграничения границ эксплуатационной ответственности Инженерного оборудования между Собственником помещения и Управляющей организацией**

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

2. В соответствии с договором управления устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

2.1. По системе электроснабжения: все электрооборудование после индивидуальных (квартирных)  
приборов учета электрической энергии обслуживает Собственник помещения.

2.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения после первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

Транзитный стояк до первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, включая указанные отключающие устройства, обслуживает Управляющая компания, все остальное оборудование - Собственник помещения.

2.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения из помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения.

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование - Собственник помещения.

2.4. По системе отопления: точка первого резьбового соединения после первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

Транзитный стояк до первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, включая указанные отключающие устройства, обслуживает Управляющая компания, все остальное оборудование - Собственник помещения.

2.5. По индивидуальным приборам учета, используемым для определения объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов Собственником: установка и замена пришедших в негодность приборов, а также установка и замена приборов на приборы улучшенной модели производится за счет Собственника помещения.

|  |  |
| --- | --- |
| **«Управляющая организация»:**  ООО «Территория Комфорта – Опалиха»  РФ, 143444, Московская обл., г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Дежнева, д. 11, пом. 32  **ИНН** 5024131481  **КПП** 502401001  **р/с** 40702810009000049299  Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие»  **к/с** 30101810945250000297  **БИК** 044525297  Генеральный директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Ярославцев А.М./**  М.П. | **«Собственник»:**  **гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  ,пол - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ место рождения - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Эл.почта:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

1. На каждое помещение - отдельный договор, 2 копии - для себя и для УК
2. При долевой собственности на каждого собственника - - отдельный договор, 2 копии - для себя и для УК
3. Печатать односторонней печатью
4. Номер договора – номер помещения
5. Дату НЕ ставим
6. Стр 1 пункт (размер доли в праве общей долевой собственности на объект ...) указываем долю в собственности
7. Паспортные данные заполняем на стр. 11, 15, 21, 22, 24, 25, 26. В копии для собственника заполнять не обязательно
8. При самостоятельной печати договора визировать каждый лист обязательно!
9. Договора сдать ДО 01.10.2018 – при невозможности это сделать, обратиться к старшему по подъезду