ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва «_____»_____2019г.

Общество с ограниченной ответственностью "Служба Комфорта Смайнэкс" (далее – «Управляющая организация»), в лице Генерального директора Дмитриева Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ (доля в собственности __/__), (далее – «Собственник»), далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Многоквартирный дом (также «МКД») - 6 - этажный многоквартирный дом, расположенный по адресу: 119017, Москва г, Ордынка М. ул, дом № 19.

1.2. Помещение – входящее в состав МКД жилое/нежилое помещение ___, общей площадью ____ кв.м, на __ этаже МКД.

1.3. Общее имущество — принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в МКД, не являющиеся частями квартир или нежилых помещений, принадлежащих Собственникам нежилых помещений, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, Прилегающая территория МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.4. Прилегающая территория МКД – земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения, благоустройства и иными, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объектами, расположенными на указанном земельном участке.

1.5. Собственник — физическое(-ие) или юридическое(-ие) лицо(-а), владеющее(-ие) и пользующее(-ие-)ся Помещением на праве собственности, зарегистрированном в установленном порядке, либо лицо(-а), принявшее(-ие) от застройщика Помещение после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию по передаточному акту или иному документу о передаче, или лицо(-а), которое(-ые) на основании договоров, заключенных с застройщиком, имеет(-ют) право на приемку такого Помещения и будет(-ут) владеть Помещением на праве собственности после государственной регистрации права в установленном законом порядке.

1.6. Законные пользователи — лица, пользующиеся помещениями в МКД на законных основаниях, в том числе члены семьи Собственника, наниматели и члены его семьи, поднаниматели, арендаторы, субарендаторы и т. п.

1.7. Управляющая организация — юридическое лицо, осуществляющее организационные и технические мероприятия, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями в МКД, бесперебойное предоставление Коммунальных услуг, надлежащее Содержание и текущий ремонт Общего имущества МКД при соблюдении обязательных требований законодательных и нормативных актов.

1.8. Коммунальные ресурсы — холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, газ, используемые для предоставления Коммунальных услуг. К Коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

1.9. Коммунальные услуги — осуществление деятельности 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 помещений и Общего имущества МКД.

1.10. Содержание Общего имущества МКД — услуги и работы по техническому обследованию и надзору, сезонному, текущему обслуживанию и эксплуатации, санитарному содержанию и уборке Общего имущества МКД, а также вывозу мусора. Обеспечение работоспособности системы вентиляции и кондиционирования.

Услуги и работы по содержанию Многоквартирного дома также включают услуги и работы, выполняемые «специализированными» организациями, в том числе: дератизацию и дезинсекцию, очистку вентиляционных каналов, обследование контуров заземления, обслуживание автоматических систем ДУ и ППА, поверку и обслуживание общедомовых приборов учета, техническое освидетельствование и электрические измерения на лифтах и т. д.

1.11. Диспетчерское обслуживание МКД — работа по приему, регистрации, учету заявок Собственников, арендаторов и иных пользователей помещений на услуги и работы, связанные с Содержанием и текущим ремонтом МКД, контролем их исполнения.

1.12. Аварийное обслуживание МКД — круглосуточные работы по незамедлительному устранению аварийных ситуаций и неисправностей Общего имущества МКД для сохранения и восстановления условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности Собственников помещений.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему Содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять Коммунальные и иные услуги Собственнику и Законным пользователям, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются действующим законодательством.

2.2. Состав Общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении 1 к Договору.

2.3. Цель заключения Договора — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее Содержание Общего имущества в Многоквартирном доме, а также обеспечение предоставления Коммунальных и иных услуг Собственнику и Законным пользователям.

2.4. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол №1 ОСС от «__»_____2019г.).

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

2.6. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников и Законных пользователей.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по Содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением 2 к Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять Коммунальные услуги Собственнику и Законным пользователям в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в необходимом объёме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

е) отопление (теплоснабжение).

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме.

Предоставление и/или обеспечение предоставления указанных услуг осуществляется Управляющей организацией на основании отдельных договоров, если иной порядок предоставления и/или обеспечения предоставления таких услуг законодательно не установлен.

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

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение Коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление Коммунальных услуг Собственнику и Законным пользователям в объемах и с качеством, предусмотренным настоящим Договором. Собственники нежилых помещений обязаны заключать прямые договоры с РСО (ресурсоснабжающими организациями).

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами, условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа), и решениями общих собраний Собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от Собственника (нанимателя, арендатора, иного Законного пользователя) плату за Содержание и текущий ремонт Общего имущества, Коммунальные и дополнительные услуги за помещение другие услуги. По договору социального найма плата за жилое (нежилое) помещение, а также плата за Коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с отдельным заключенным договором (соглашением) с Собственником.

3.1.9. Требовать от Собственника внесения платы в случае непоступления платы от Законных пользователей в установленные законодательством и Договором сроки с учетом применения пп. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника и Законных пользователей о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки указанных лиц в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.11. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества, и других, подлежащих экстренному устранению в регламентные сроки с момента поступления заявки по телефону.

3.1.12. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от застройщика Многоквартирного дома, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.13. Организовать и вести прием Собственников и Законных пользователей по вопросам, касающимся настоящего Договора, в следующем порядке:

— в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии;

— в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) календарных дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника (Законного пользователя) о результатах рассмотрения обращения;

— размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации, информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника и Законных пользователей иными способами.

3.1.14. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.15. Соблюдать требования Федерального закона № 152-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006 при сборе, хранении, передаче персональных данных Собственника и/или Законного пользователя третьим лицам.

3.1.16. Информировать Собственника и Законных пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг, предоставлении Коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения — немедленно.

3.1.17. В случае невыполнения работ или неоказания услуг, предусмотренных Договором, уведомить Собственника и Законных пользователей о причинах невозможности их выполнения/оказания путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.18. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ, выполняемых Управляющей организацией, по текущему ремонту Общего имущества устранять за свой счет допущенные недостатки и дефекты, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (Законными пользователями). Недостаток и дефект считается выявленным после составления согласованной представителями совета дома и Управляющей организацией дефектной ведомости.

3.1.19. Обеспечить выдачу Собственнику (Законному пользователю) платежных документов не позднее 5-го (пятого) числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

3.1.20. По требованию Собственника (Законного пользователя) выставлять платежные документы на предоплату за Содержание и ремонт Общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и Коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

Платежный документ предоставляется Собственнику (Законному пользователю) путем вложения документа на бумажном носителе в почтовый ящик по месту нахождения помещения, указанного в настоящем Договоре, и/или отправки платежного поручения по электронной почте и/или путем размещения платежного документа в электронном виде в информационной системе (личном кабинете) Собственника. Днем предоставления платежного документа Собственнику (Законному пользователю) является дата наступления первого из указанных в настоящем пункте событий.

3.1.21. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета Коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.22. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета, предоставлять Собственникам помещений в Многоквартирном доме по требованию возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета.

3.1.23. Не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним или с Законным пользователем время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.24. По требованию Собственника (Законных пользователей) производить либо организовать проведение сверки платы за занимаемое помещение и Коммунальные услуги, а также выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.25. В установленном законом порядке предоставлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора (до марта соответствующего года). В отчете указываются соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по Содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (Законных пользователей) и сведения о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки. Предоставление отчета производится путем опубликования информации на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.26. На основании заявки Собственника (Законных пользователей) направлять своего сотрудника или представителя для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба Общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(-ям) Собственника.

3.1.27. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора, иного Законного пользователя) и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, предоставлять справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

3.1.29. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников (Законных пользователей) предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т. ч. поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (Законных пользователей) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и Коммунальных услуг.

3.2.3. Осуществлять проверку достоверности передаваемых Собственником (Законными пользователями) сведений о показаниях индивидуальных, квартирных приборов учета, распределителей, установленных в помещении.

3.2.4. Приостанавливать или ограничивать при наличии законных оснований подачу Собственнику (Законным пользователям) Коммунальных ресурсов.

3.2.5. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму ущерба, нанесенного несвоевременной и/или неполной оплатой, а также неустойку.

3.2.6. Готовить предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год перечней работ и услуг, предусмотренных Приложением 2 к Договору.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося Общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со «Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника», Приложение 4), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (Законным пользователем) время, но не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) месяца в занимаемое Собственником (Законным пользователем) помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и проверки устранения недостатков предоставления Коммунальных услуг — по мере необходимости, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.2.9. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и/или Законными пользователями и за счет Собственника и/или Законных пользователей в соответствии с законодательством.

3.2.10. Уведомлять Собственника и Законных пользователей о наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства посредством размещения на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети Интернет либо посредством передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое (нежилое) помещение, Коммунальные услуги, взнос на капитальный ремонт, а также иные платежи, установленные решением общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(-ями).

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) без согласования с Управляющей организацией 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 осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т. е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных Коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды). Отключение системы отопления Собственником в зимний период не допускается. Собственник обязан поддерживать температуру воздуха внутри помещения не ниже 12 °С;

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче Общего имущества в Многоквартирном доме;

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

и) соблюдать требования Закона № 42 города Москвы «О соблюдении покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве» от 12.07.2002;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих Общее имущество в Многоквартирном доме;

к) при проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 Договора;

л) использовать помещение в соответствии с его функциональным назначением.

3.3.3. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней сведения:

— о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т. п.);

— о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за Содержание и ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, а также за Коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием ФИО ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), а также о смене ответственного нанимателя или арендатора;

— об изменении количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и Коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с Городским центром жилищных субсидий (Собственники жилых помещений);

— об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(-ых) помещении(-ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих Коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений);

— об отчуждении помещения(-й) в пользу третьих лиц совместно с уведомлением предоставить документы, подтверждающие факт отчуждения;

— при регистрации или перерегистрации прав на помещение предоставить выписку из ЕГРН о регистрации права собственности.

— о заключенных прямых договорах с РСО.

3.3.4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб — в любое время.

3.3.5. При наличии индивидуального введенного в эксплуатацию, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 25-го (двадцать пятого) числа текущего месяца.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях Общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по Договору.

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

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении Договора.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и Коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Плата за услуги, предоставляемые Управляющей организацией, включает в себя:

— плату за услуги и работы по управлению МКД, Содержанию, текущему ремонту Общего имущества, указанные в положениях настоящего Договора согласно Приложению 2 к Договору;

— плату за Коммунальные услуги;

— плату за дополнительные (прочие) услуги, утвержденные решением собрания Собственников.

4.2. Размер ставки за Коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных и/или общедомовых приборов учета, а за места общего пользования — пропорционально размеру общей площади, принадлежащей Собственнику. Управляющая организация производит расчет размера платы за Коммунальные услуги согласно показаниям вышеуказанных приборов учета, а в случае их отсутствия — в соответствии с порядком, утвержденным нормами действующего законодательства РФ.

4.3. Размер платы за Коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления Коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и/или общедомовых приборов учета — исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается одинаковым для Собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме.

4.4. В случае изменения уполномоченным государственным (муниципальным) органом, ресурсоснабжающими организациями цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация доводит до Собственника информацию об изменении размера платы за помещение не позднее чем за 10 (десять) дней до даты предоставления платежных документов по новым расценкам.

4.5. Ежемесячная плата Собственника за Содержание и ремонт Общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 (один) кв. м такой площади в месяц.

4.6. Плата за услуги, предоставляемые Управляющей организацией, согласно п. 4.1, вносится ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. Сумма платежей Собственника подлежит корректировке соразмерно изменению площади помещений, находящихся в собственности Собственника. В случае невнесения платы в указанный срок Управляющая организация с 11-го (одиннадцатого) числа месяца, следующего за месяцем начисления, имеет право начислять пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.7. Сумма начисленных пеней за просрочку платежа может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельной строке платежного документа.

4.8. Собственники (Законные пользователи) вносят плату в соответствии с Договором по реквизитам, указанным в поступившем едином платежном документе(-ах). Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за Содержание и ремонт Общего имущества МКД и Коммунальные услуги.

4.9. Собственник 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.

4.10. При предоставлении Коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за Коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и Приложением 3 к Договору.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на Коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.12. Собственник (Законные пользователи) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (Законных пользователей) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период. Если по итогам исполнения Договора фактические расходы Управляющей организации оказались меньше тех, что учитывались при установлении размера платы за Содержание и ремонт Общего имущества МКД, то при сохранении качества работ и услуг разница остается в распоряжении Управляющей организации.

4.13. Размер платы за Коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы, в порядке, установленном федеральным законом.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4.15. Стороны, учитывая положения ст. 421 ГК РФ о свободе договора, пришли к соглашению, что при поступлении денежных средств Собственника на счет Управляющей организации в счет оплаты по Договору они зачитываются следующим образом:

— в случае начисления Собственнику неустойки по Договору в первую очередь зачитываются денежные средства в счет погашения неустойки;

— при наличии задолженности по Договору за предыдущие периоды, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, денежные средства зачитываются в счет погашения задолженности за предыдущие периоды;

— при наличии задолженности денежные средства, перечисленные Собственником, распределяются в счет погашения задолженности по услугам/работам, указанным в Приложении 2 к Договору, пропорционально сумме долга по каждой услуге.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

5.2. В целях разграничения границ ответственности по Содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается «Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника» (Приложение 4).

5.3. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в Многоквартирном доме, а также по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам Собственнику, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика в период гарантийного срока.

6. Контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон составляется в случаях:

— выполнения услуг и работ по Содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме и/или предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (Законного пользователя) и/или проживающих в жилом помещении граждан, Общему имуществу в Многоквартирном доме;

— неправомерных действий Собственника (Законного пользователя).

Указанный акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных действующим законодательством. Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из 2 (двух) человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (Законного пользователя), а также — при необходимости — подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (Законного пользователя), описание (при наличии возможности — их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (Законного пользователя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (Законного пользователя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (Законного пользователя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в 2 (двух) экземплярах, один из которых под подпись вручается Собственнику (Законному пользователю) либо направляется ему почтой, а второй — Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (Законных пользователей) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ).

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств.

8.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по Содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета́ по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более чем 2 (двух) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.5. 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.

8.6. В соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона № 152-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006 Собственник дает свое согласие Управляющей организации на обработку и передачу третьей стороне, в том числе ГБУ «МФЦ города Москвы», следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, адрес фактического места жительства, телефон стационарный, телефон мобильный, адрес электронной почты, — а также иных персональных данных, согласие на использование которых требуется по законодательству Российской Федерации, в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе, но не исключая использование персональных данных для информирования и опроса с использованием мобильного номера телефона и адреса электронной почты, осуществление функций регистрационного учета граждан, расчетов и начислений за жилищно-коммунальные и иные услуги, а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор вступает в силу с даты его подписания и действует в течение 1 (одного) года, а в части взаиморасчетов — до полного исполнения обязательств Сторонами. При этом Стороны договорились, что условия, указанные в настоящем Договоре, распространяются на отношения Сторон с даты возникновения у Собственника обязательства по несению бремени содержания Помещения.

9.2. При отсутствии (ненаступлении) оснований прекращения Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор составлен по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

10.2. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

Приложение № 1. Состав и состояние Общего имущества в Многоквартирном доме по адресу 119017, Москва г, Ордынка М. ул, дом № 19;

Приложение № 2. Перечень услуг и работ по управлению МКД, Содержанию, текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме и их стоимость.

Приложение № 3. Порядок изменения размера платы за Коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Приложение № 4. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

11. Реквизиты и подписи Сторон

ООО "Служба Комфорта Смайнэкс": Адрес: 109428, Москва г, Рязанский пр-кт, дом № 10, строение 18, этаж надстройка 2, комната 2 ОГРН 1187746864975 ИНН / КПП 9721070240/772101001 ОКПО 33496275 Банковские реквизиты: Р/с 40702810240000052239 в ПАО СБЕРБАНК (банк) К/с 30101810400000000225 БИК 044525225	Собственник
Генеральный директор Дмитриев Андрей Юрьевич	
м.п.	

Приложение №1
к Договору управления
Многоквартирным домом от
«__»_____2019г.

Состав
и состояние Общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:
119017, Москва г, Ордынка М. ул, дом № 19

Общая характеристика дома	**Итого**
Общая площадь, кв.м.	19 030,8
Полезная площадь, кв.м.	11 468,7
Площадь МОП, кв.м.	5 824,9
Кол-во квартир, шт.	67
Площадь квартир, кв.м.	8 094
Площадь ритейл, кв.м.	1 227,6
Площадь лоджий, балконов, веранд, террас, кв.м.	1 737,2
Площадь кладовых, кв.м.	287,5
Количество подъездов	2
Количество лобби	2
Количество лифтов, шт	6
Полезная площадь подземного паркинга, кв.м.	1 859,6
Кол-во машиномест	119
Кол-во вело-мото мест	3

В состав общего имущества Собственников Здания входят:

Помещения здания, не являющиеся частями помещений Собственников, предназначенные для обслуживания более одного Помещения в здании, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного Помещения;

Кровля и расположенное на ней оборудование, предназначенное для обслуживания более одного Помещения Собственника;

Ограждающие несущие конструкции здания (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

Ограждающие ненесущие конструкции здания, обслуживающие более одного Помещения (включая окна и двери Помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Здании за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения;

Земельный участок, на котором расположено Здание, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, с кадастровым номером 77:01:0002010:2495

Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Здания, включая индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания Здания, коллективные (гостевые) автостоянки, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора расположенные в границах земельного участка, на котором расположено Здание.

Внутренние инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из внутренних магистральных трубопроводов и стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общих) приборов учета холодной и горячей воды, системы очистки и подготовки воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Внутренние инженерные системы водоотведения, состоящие из внутренних магистральных трубопроводов и канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

Внутренние системы отопления, состоящие из внутренних магистральных трубопроводов и стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общих) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Внутренние системы электроснабжения, состоящие из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общих) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок Общего имущества, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Здания, сетей (кабелей) от внешней границы до перечисленных устройств и индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внутренние системы кондиционирования и вентиляции, состоящие внутренних магистральных трубопроводов, аппаратуры защиты, контроля и управления, чиллеров, фанкойлов в зоне МОП, вентиляционных установок приточной и вытяжной вентиляции.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав Общего имущества, является внешняя граница стены Здания, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общего) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общего) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Здание.

ООО "Служба Комфорта Смайнэкс": Генеральный директор Дмитриев Андрей Юрьевич	Собственник
м.п.	

Приложение №2
к Договору управления
Многоквартирным домом от
«__»_____2019г.

Перечень услуг и работ по управлению МКД, Содержанию, текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме и их стоимость по адресу: 119017, Москва г, Ордынка М. ул, дом № 19

№п/п	Наименование Услуги	Периодичность оказания Услуги	Стоимость оказания Услуг руб. / м² / месяц
1	**Услуги по управлению зданием**		
	Организация и контроль работы службы эксплуатации здания	Ежедневно	**75,04**
	Организация и контроль работы службы безопасности здания	Ежедневно	
	Организация и контроль работы по биллингу (начисление платежей, рассылка квитанций, взаимодействие с собственниками помещений по вопросам начисления платежей)	Ежедневно	
	Организация и контроль работы клининговой службы	Ежедневно	
	Организация Общих собраний собственников и подведение их итогов	1 раз в год	
	Информирование собственников о новостях здания, временных отключениях водоснабжения, отопления, электроснабжения	По необходимости	
	Взаимодействие с органами государственной власти и надзорными органами	По необходимости	
	Прием собственников по вопросам жизнедеятельности в здании, соблюдения правил, разъяснения действующего законодательства, другим вопросам	Ежедневно по рабочим дням	
	Разработка и внедрение Правил проживания, Правил использования общего имущества, Правил проведения ремонтно-отделочных работ, правила внутриобъектового режима, инструкций для охраны и других правил	1 раз в год	
	Контроль качества оказываемых услуг, мониторинг степени удовлетворенности услугами УК	Ежедневно	
	Контроль за соблюдением условий Договоров с ресурсоснабжающими организациями и подрядчиками	Ежедневно	
	Ведение реестра собственников, заключение договоров с собственниками	Ежедневно	
	Контроль использования общего имущества	Ежедневно	
2	**Услуги по уборке помещений МОП**		
	Удаление локальных загрязнений со стен, дверей, выключателей, розеток, коробов пожарных шкафов и инженерных люков на высоте до 2 м	1 раз в сутки	**20,54**
	Сбор мусора и организация вывоза - за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	1 раз в сутки	
	Мытье пола кабины лифта	2 раза в сутки	
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта	1 раз в сутки	
	Мойка пола 1-го этажа	2 раза в сутки	
	Лифтовые холлы, МОП выше 1ого этаж. Влажная ручная или машинная мойка	1 раз в сутки	
	Влажная протирка и удаление видимых загрязнений с внешней стороны свободной поверхности почтовых ящиков	1 раз в неделю	
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, пожарных шкафов, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	1 раз в месяц	
	Удаление пыли, загрязнений с горизонтальных поверхностей и отопительных приборов	1 раз в месяц	
	Удаление загрязнений с последующей полировкой со стеклянных и/или зеркальных поверхностей (на высоте до 2м)	Ежедневно	
	Влажная уборка лестничных маршей и площадок	3 раз в неделю	
	Влажная уборка стен, плафонов на лестничных клетках	1 раз в месяц	
3	**Работы по мойке фасадов и окон**		
	Работы по мойке фасадов и окон с использованием альпинистского снаряжения и оборудования	1 раз в год	**2,28**
4	**Дератизация, дезинсекция**		
	Санитарная обработка помещений ниже уровня земли	1 раз месяц	**0,52**
	Санитарная обработка помещений выше уровня земли	2 раза в год	

5	**Содержание и уход за элементами озеленения, в здании и земельном участке**		
	Уход за газонами, стрижка	По мере необходимости	**4,31**
	Организация полива элементов озеленения	По мере необходимости	
	Подрезка деревьев и кустарников	По мере необходимости	
	Высадка сезонных растений	1 раз сезон	
6	**Уборка прилегающей территории, объектов благоустройства и инфраструктуры**		
	Подметание территории	Ежедневно	**13,79**
	Мытье асфальта и брусчатки, аппаратом высокого давления	По мере необходимости	
	Сбор мусора, складирование в установленные контейнеры – за исключением крупногабаритных и строительных отходов.	Ежедневно	
	Очистка урн от мусора	Ежедневно	
	Промывка урн	2 раза в месяц	
	Обработка асфальтовых покрытий в местах прохода людей антигололедными средствами в зимний период	По мере необходимости	
	Расчистка площадок, дорог, сдвигание снега к местам временного складирования	По мере необходимости	
	Вывоз и утилизация снега	По мере необходимости	
	Уход за фонтаном, промывка гальки аппаратом высокого давления	По мере необходимости	
	Организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов	Ежедневно	
7	**Работы по обеспечению вывоза твердых бытовых отходов (ТБО), организация сбора и утилизация отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.)**		
	Сбор мусора и организация вывоза - за исключением строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	Ежедневно	**2,35**
	Организация сбора отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.), заключение Договора со специализированной организацией, имеющей лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и контроль их вывоза с территории Объекта	По мере накопления	**0,43**
8	**Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) Многоквартирного дома**		
	Работы, выполняемые в отношении фундаментов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	**3,04**
	Проверка технического состояния помещений подвалов/паркингов, расположенных в них приямков, входов в подвалы/паркинги и принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение помещений, а также мер, обеспечивающих их санитарное состояние в соответствии с нормативными требованиями. Контроль за состоянием дверей, ворот подвалов/паркингов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	Ежедневно	
	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен колонн и столбов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу	Ежедневно	
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки	Ежедневно	
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш Проверка кровли на отсутствие протечек, в т.ч. методом пролива. Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц. Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	1 раз в неделю	

9	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта инженерного оборудования**		
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания лифтового оборудования	В соответствии с графиком ППР, с учетом рекомендаций завода изготовителя оборудования, норм и правил	**5,82**
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания автоматических ворот и шлагбаумов, СКУД	В соответствии с графиком ППР, с учетом рекомендаций завода изготовителя оборудования, норм и правил	**1,74**
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания систем кондиционирования	В соответствии с графиком ППР, с учетом рекомендаций завода изготовителя оборудования, норм и правил	**1,3**
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания систем вентиляции	В соответствии с графиком ППР, с учетом рекомендаций завода изготовителя оборудования, норм и правил	**2,61**
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания противопожарных систем, диспетчеризации и автоматики	В соответствии с графиком ППР, с учетом рекомендаций завода изготовителя оборудования, норм и правил	**4,78**
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания систем электроснабжения (в т. ч. проверка и ремонт коллективных приборов учета, проведение электрических замеров сопротивления изоляции.)	В соответствии с графиком ППР, с учетом рекомендаций завода изготовителя оборудования, норм и правил	**2,61**
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания системы отопления, включая тепловые узлы (в т.ч. промывка и опрессовка систем центрального отопления)	В соответствии с графиком ППР, с учетом рекомендаций завода изготовителя оборудования, норм и правил	**2,61**
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания системы холодного водоснабжения, водоподготовки, системы канализации, дренажа и ливнестоков.	В соответствии с графиком ППР, с учетом рекомендаций завода изготовителя оборудования, норм и правил	**2,61**
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания системы видеонаблюдения, видеодомофонии, АСКУЭ, АСКУТ, АСКУВ	В соответствии с графиком ППР, с учетом рекомендаций завода изготовителя оборудования, норм и правил	**1,74**
Полезная площадь, м²		**11 468,7 м²**	
Размер ежемесячных взносов собственников жилых/нежилых помещений, связанных с оплатой расходов за содержание, обслуживание и текущий ремонт общего имущества с 1 кв.м. площади жилых/нежилых помещений, площади машино-мест/в месяц.		**148,12 руб.**	
10	**Прочие услуги**		
	Консьерж сервис	12 часов ежедневно	**20,33**
	Обслуживание и комплектация лобби-бара	12 часов ежедневно	**0,69**
	Организация контроля доступа	Круглосуточно	**30,86**
11	**Коммунальные ресурсы/услуги в целях Содержания общего имущества Многоквартирного дома**		
	Холодная вода	По мере необходимости	**Показания ОДПУ, по факту потребления**
	Отведение сточных вод	По мере необходимости	
	Электрическая энергия	По мере необходимости	
	Тепловая энергия (отопление, подогрев холодной воды)	По мере необходимости	

ООО "Служба Комфорта Смайнэкс": Генеральный директор Дмитриев Андрей Юрьевич	Собственник
м.п.	

Приложение №3
к Договору управления
Многоквартирным домом от
«__»_____2019г.

Порядок изменения размера платы за Коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность*

Требования к качеству Коммунальных услуг	**Допустимая продолжительность перерывов в предоставлении Коммунальных услуг или предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества**	**Условия изменения размера платы за Коммунальные услуги ненадлежащего качества**
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии).	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или — при определении платы исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг — с учетом примечания 1.
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам.	Отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается.	При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления Коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: — не менее 0,03 МПа (0,3 кгс / кв. см); — не более 0,6 МПа (6 кгс / кв. см); б) у водоразборных колонок — не менее 0,1 МПа (1 кгс / кв. см).	Отклонение давления не допускается.	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления Коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).
2. Горячее водоснабжение		
2.1. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60 °С для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50 °С для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75 °С для любых систем теплоснабжения.	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) — не более чем на 5 °С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) — не более чем на 3 °С.	а) За каждые 3 °С снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40 °С оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду.
2.2. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам.	Отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается.	При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления Коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).
2.3. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: — не менее 0,03 МПа (0,3 кгс / кв. см); — не более 0,45 МПа (4,5 кгс / кв. см).	Отклонение давления не допускается.	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления Коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).

* Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ.

3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) Не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии).	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или — при определении платы исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг — с учетом примечания 1.
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа — при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа — при наличии одного источника питания.	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или — при определении платы исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг — с учетом примечания 1.
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам.	Не допускается.	За каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или — при определении платы исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг — с учетом примечания 1.
5. Отопление		
5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода.	Допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; б) не более 16 часов — при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12 °С; в) не более 8 часов — при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 °С; г) не более 4 часов — при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 °С.	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или — при определении платы исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг — с учетом примечания 1.
5.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях — не ниже +18 °С (в угловых комнатах — +20 °С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) −31°С и ниже — +20 (+22) °С; б) в других помещениях — в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) — не более 3 °С. Допустимое превышение нормативной температуры — не более 4 °С.	Отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается.	За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления.
5.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами — не более 0,6 МПа (6 кгс / кв. см); б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами — не более 1,0 МПа (10 кгс / кв. см); в) с любыми отопительными приборами — не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс / кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.	Отклонение давления выше установленных значений не допускается.	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления Коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).

Примечания
1. В случае перерывов в предоставлении Коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за Коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета снижается на размер стоимости непредоставленных Коммунальных услуг. Объем (количество) непредоставленного Коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления Коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления Коммунальной услуги.
2) Перерыв электроснабжения (п. 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.
3) Требования п. 5.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

ООО "Служба Комфорта Смайнэкс": Генеральный директор Дмитриев Андрей Юрьевич	Собственник
м.п.	

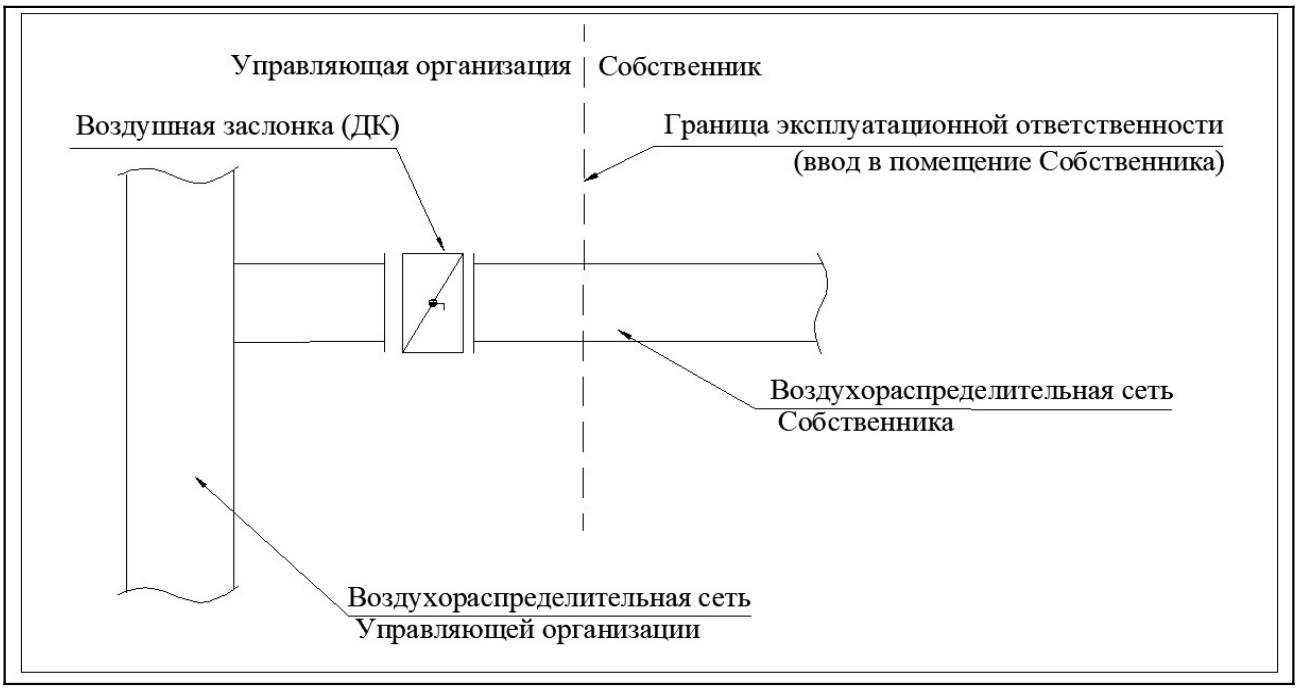
Приложение №4
к Договору управления
Многоквартирным домом от
«__»_____2019г.

Схема разграничения ответственности
Управляющей организации и Собственника

АКТ № 1
разграничения балансовой принадлежности и
эксплуатационной ответственности

Система приточной вентиляции
наименование системы

Схема



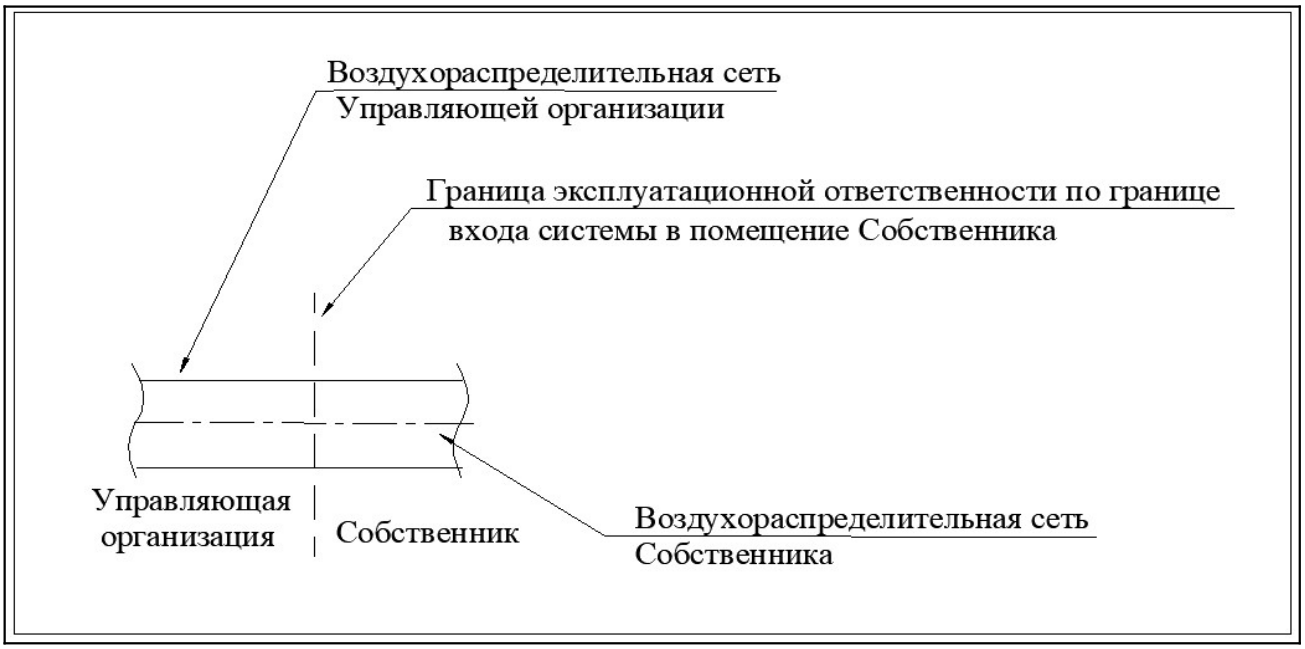
1. Граница эксплуатационной ответственности – по входу воздуховода приточной вентиляции в помещение Собственника.
2. Собственнику запрещается без согласования с Управляющей организацией производство строительных работ в пределах охранных зон транзитных трасс, проходящих по территории Собственника.
3. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.

АКТ № 2

разграничения балансовой принадлежности и
эксплуатационной ответственности

Система вытяжной вентиляции
наименование системы

Схема



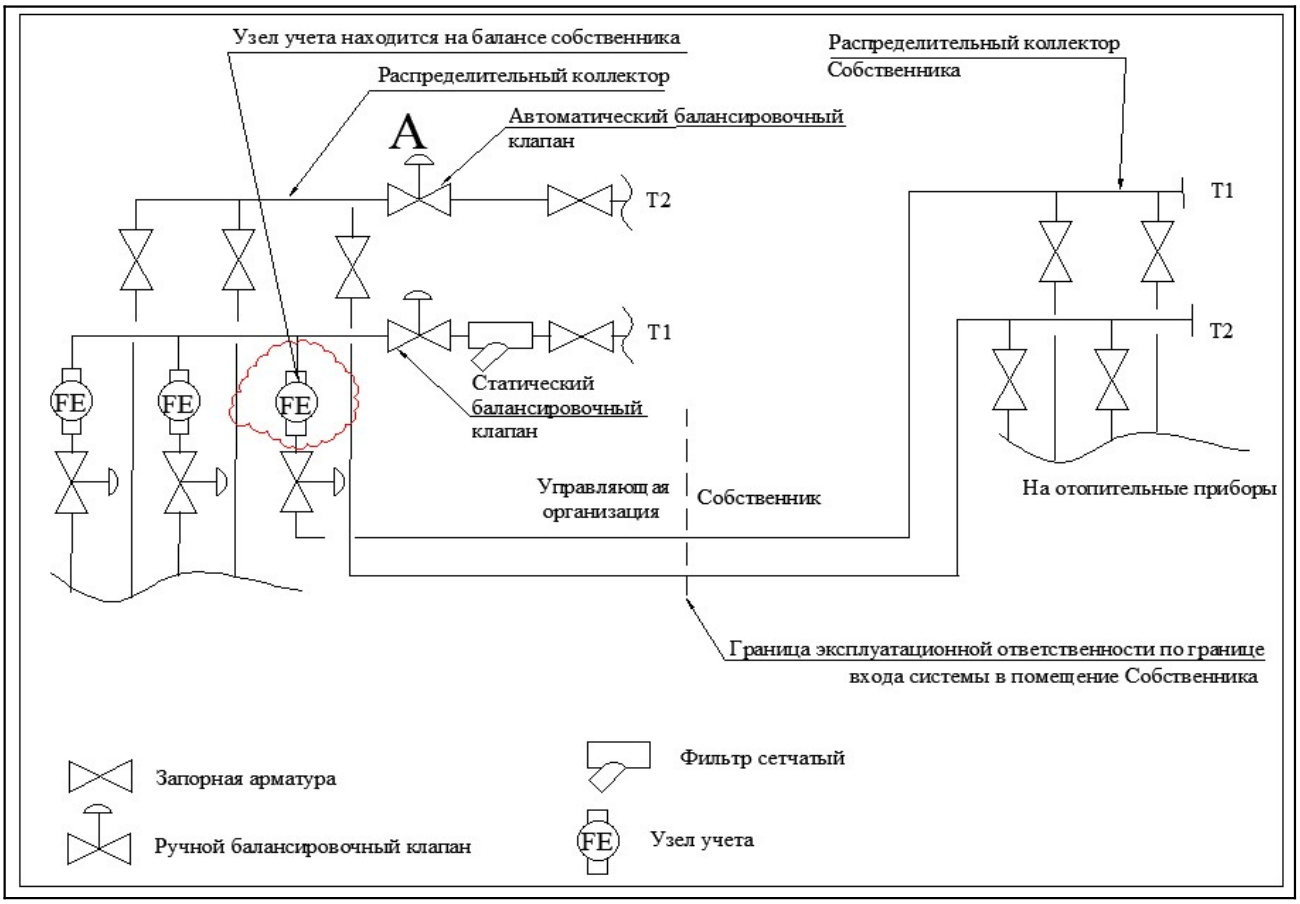
1. Граница эксплуатационной ответственности – по входу воздуховода вытяжной вентиляции в помещение Собственника.
2. Собственнику запрещается без согласования с Управляющей организацией производство строительных работ в пределах охранных зон транзитных трасс, проходящих по территории Собственника.
3. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.

АКТ № 3

разграничения балансовой принадлежности и
эксплуатационной ответственности

Система водяного отопления
наименование системы

Схема



1. Граница эксплуатационной ответственности – по границе входа системы отопления в помещение Собственника.

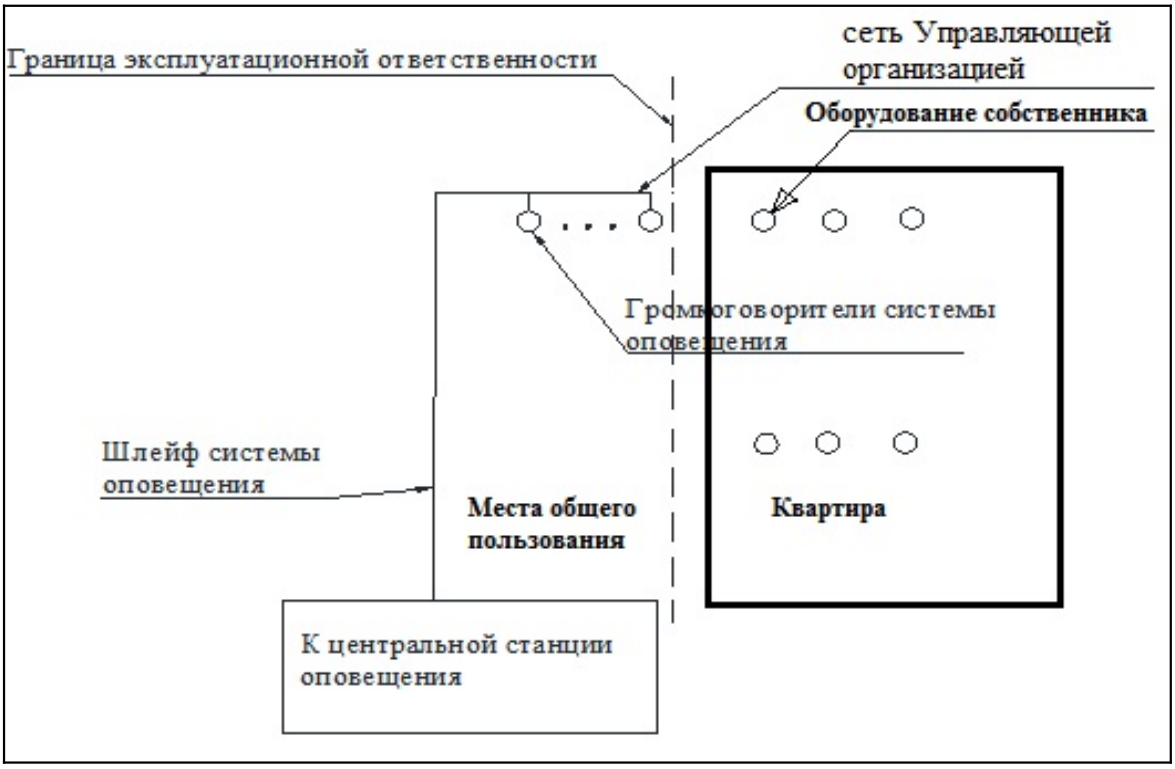
АКТ № 4

разграничения балансовой принадлежности и
эксплуатационной ответственности

Система оповещения при пожаре

наименование системы

Схема



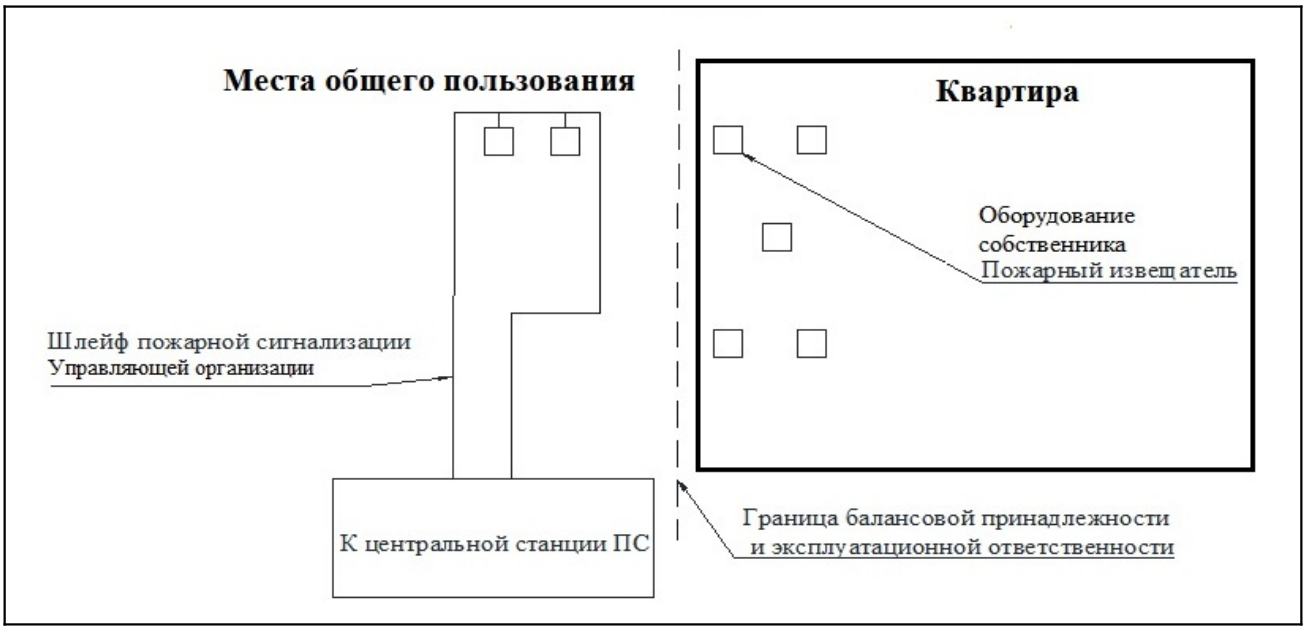
1. Система оповещения собственика является автономной.
2. Собственнику запрещается без согласования с Управляющей организацией производство строительных работ в пределах охранных зон транзитных трасс, проходящих по территории Собственника.
3. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.

АКТ № 5

разграничения балансовой принадлежности и
эксплуатационной ответственности

Система пожарной сигнализации
наименование системы

Схема



1. Система пожарной сигнализации собственника является автономной.
2. Собственнику запрещается без согласования с Управляющей организацией производство строительных работ в пределах охранных зон транзитных трасс, проходящих по территории Собственника.
3. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.

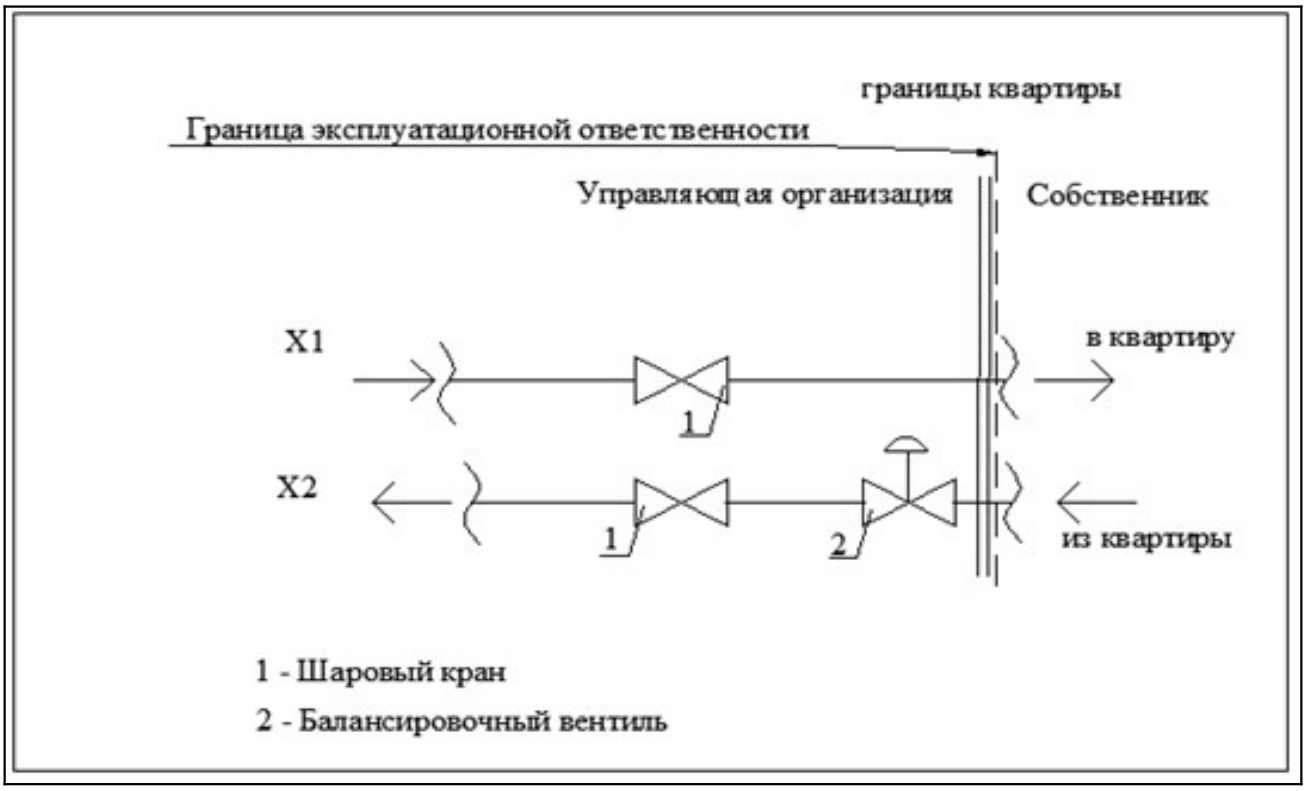
АКТ № 6

разграничения балансовой принадлежности и
эксплуатационной ответственности

Система холодоснабжения фанкойлов

наименование системы

Схема



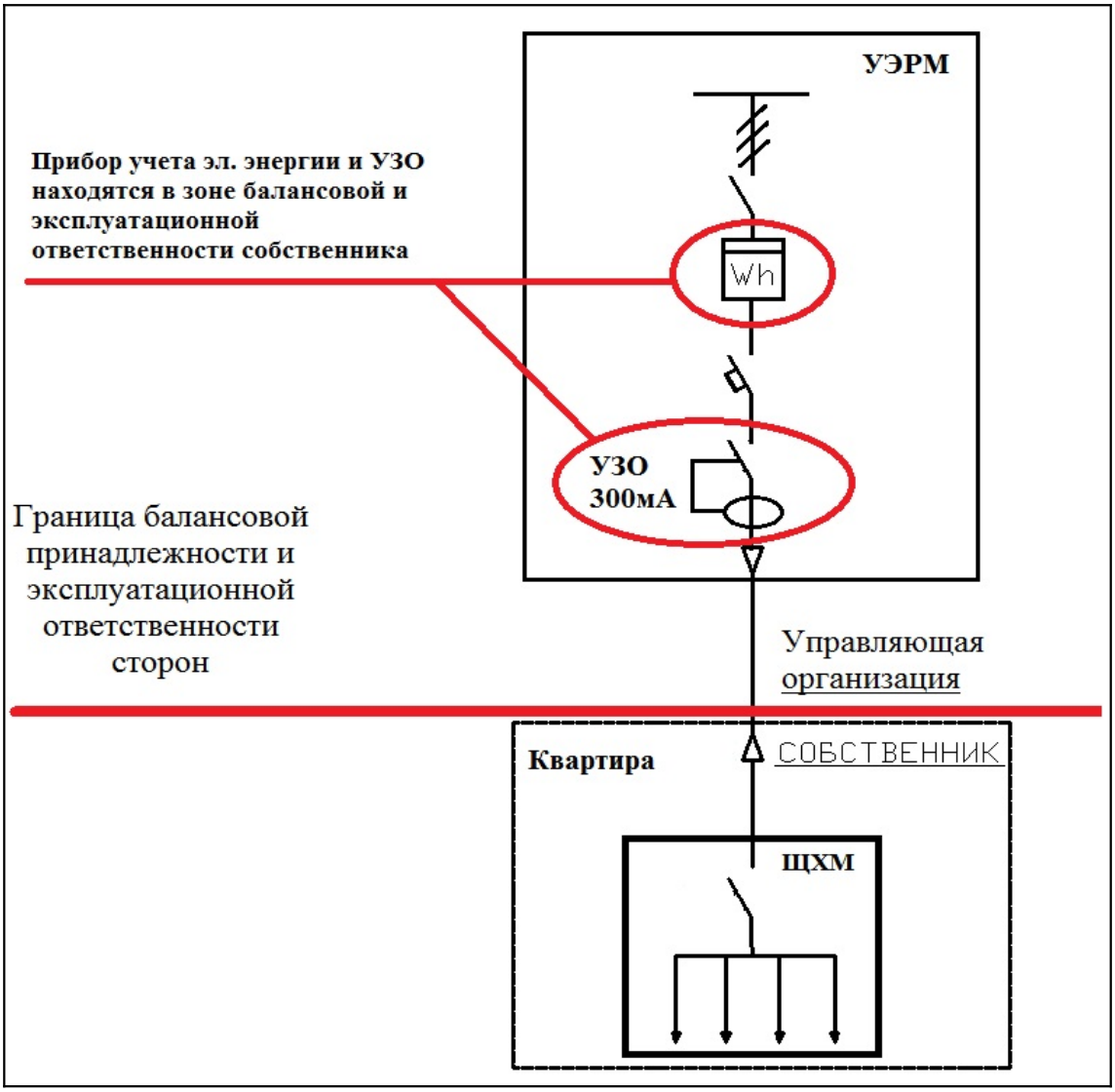
1. Граница эксплуатационной ответственности – по входу трубопроводов холодоснабжения фанкойлов в помещение Собственника.

АКТ № 7

разграничения балансовой принадлежности и
эксплуатационной ответственности

Электроустановки и сооружения до 1000 Вольт
наименование системы

1. Электроснабжение Собственника осуществляется от ВРУ 0,4 кВ, щит этажный (ЩЭ) на напряжение 380В/220В согласно следующей схемы:



2. Требуемая категория надежности электроснабжения Собственника — третья.
3. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (см. пограничную линию на схеме) между Управляющей организацией и Собственником является место ввода кабельной линии в помещение Собственика по наружной стене.
4. Общая защита на отходящей линии к потребителю должна быть установлена в соответствии с разрешенной единовременной нагрузкой (см. приведенную в Акте схему).
5. При изменениии условий, предусмотренных данным Актом, он должен быть переоформлен.

АКТ № 8

разграничения балансовой принадлежности и
эксплуатационной ответственности

Система холодного и горячего водоснабжения
наименование системы

Схема

1. Граница эксплуатационной ответственности – от внешнего резьбового содинения запорного крана ГВС, ХВС со стороны Управляющей организации.
2. Собственнику запрещается без согласования с Управляющей организацией производство строительных работ в пределах охранных зон транзитных трасс, проходящих по территории Собственника.
3. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организациии.

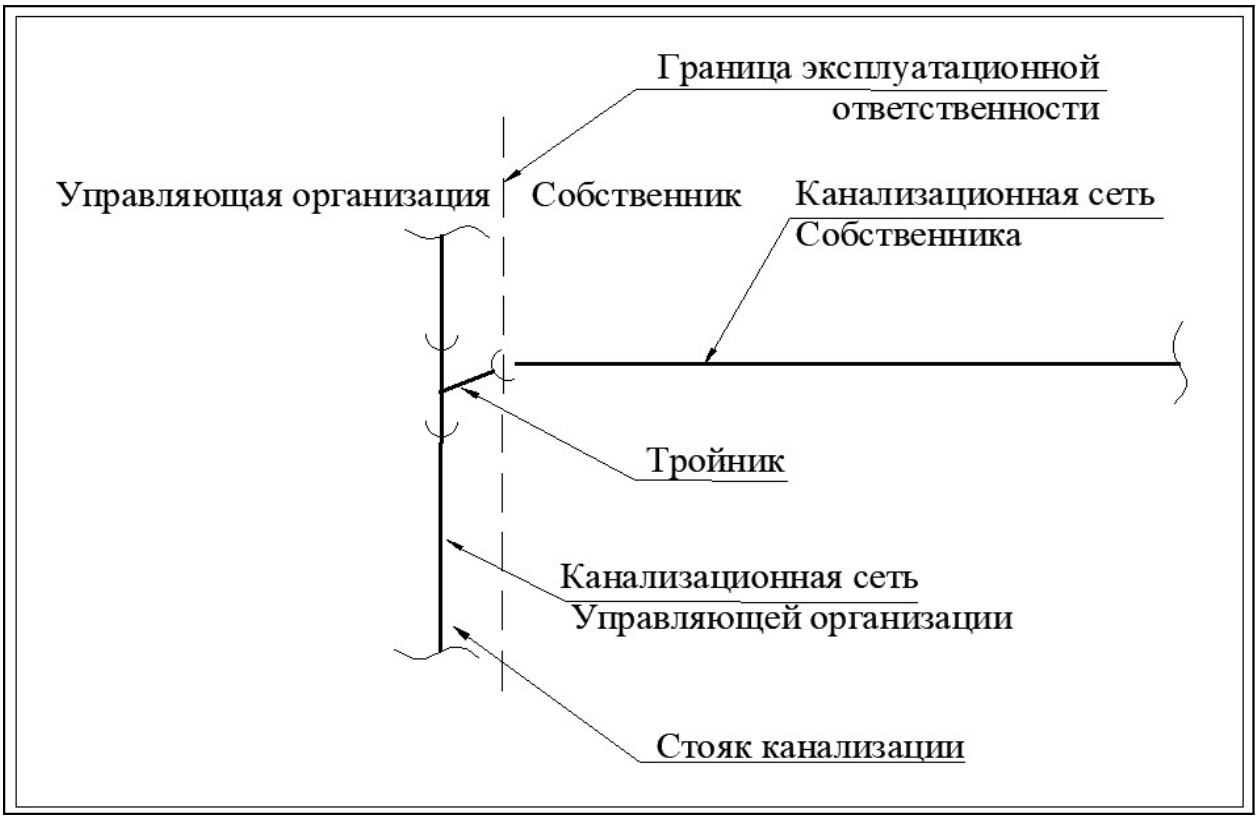
АКТ № 9

разграничения балансовой принадлежности и
эксплуатационной ответственности

Система хозяйственной канализации

наименование системы

Схема



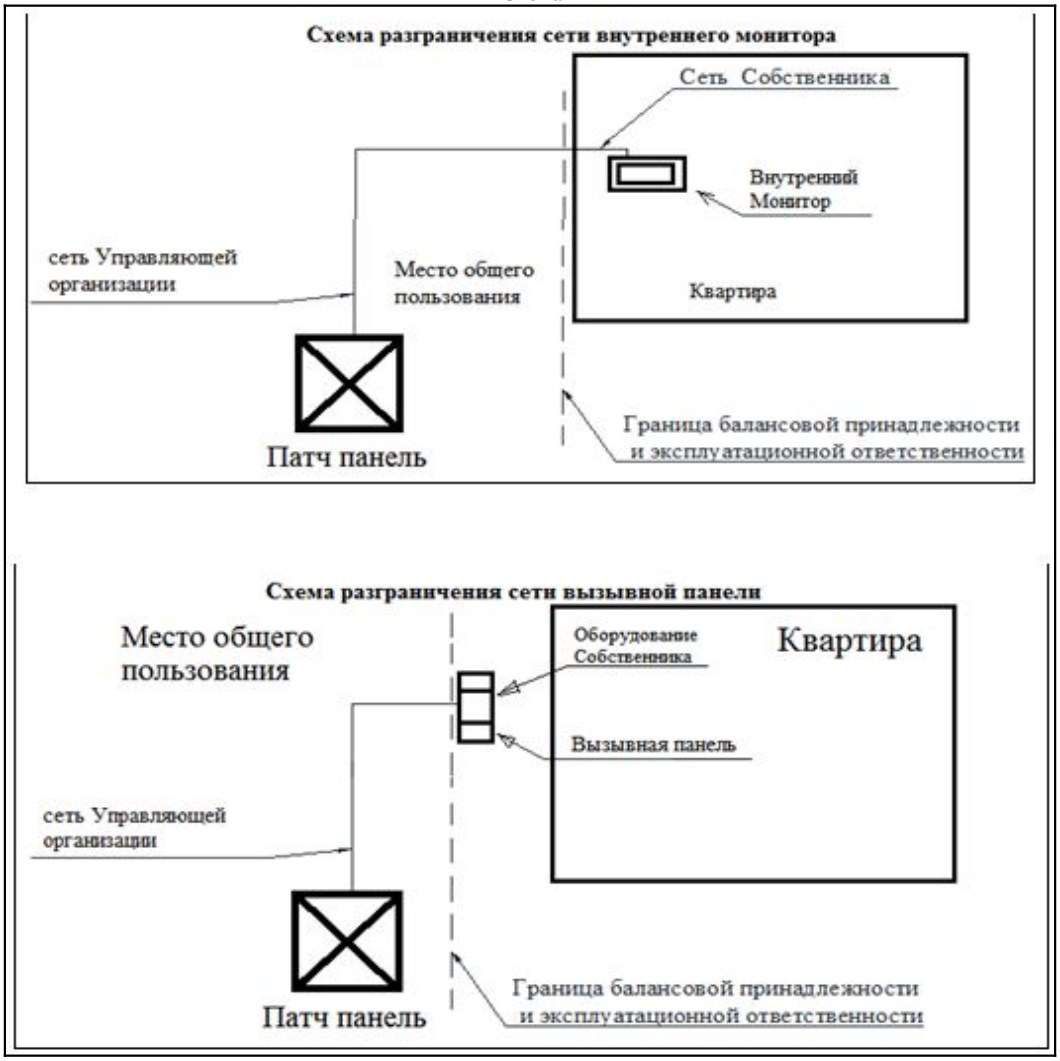
1. Граница эксплуатационной ответственности – по раструбу тройника трубопровода бытовой канализации в помещении Собственника.
2. Собственнику запрещается без согласования с Управляющей организацией производство строительных работ в пределах охранных зон транзитных трасс, проходящих по территории Собственника.
3. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.

АКТ № 10

разграничения балансовой принадлежности и
эксплуатационной ответственности

Система видеодомофонной связи и СКУД
наименование системы

Схема

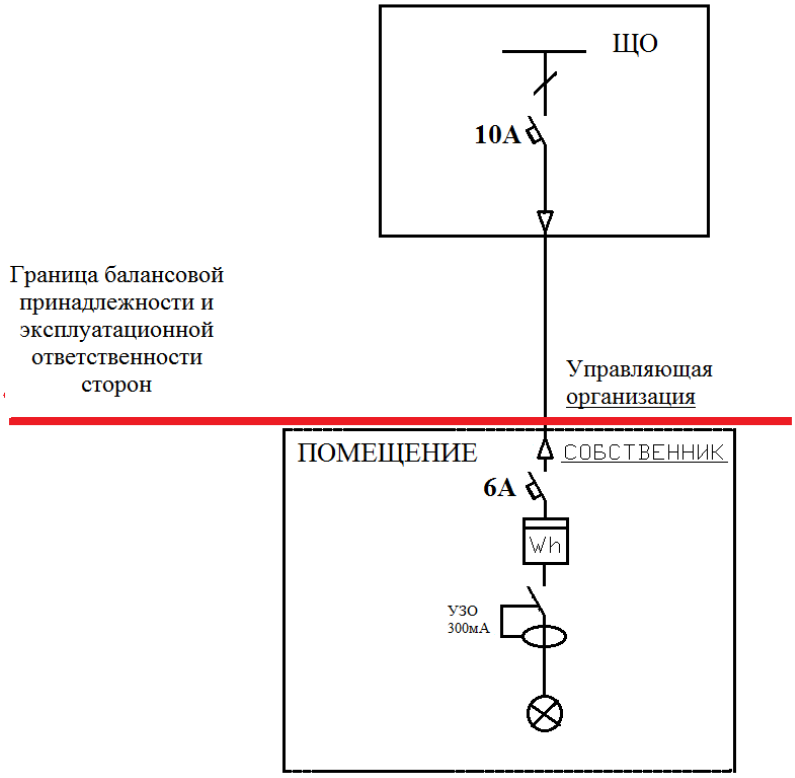


1. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (см. пограничную линию на схеме) между Управляющей организацией и Собственником сети внутреннего монитора является место ввода кабельной линии в помещение Собственика по наружной стене.
2. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (см. пограничную линию на схеме) между Управляющей организацией и Собственником сети вызывной панели является точка подключения кабельной линии к вызывной панели в межквартирном коридоре. Отвественость за контакты в точке подключения несет Собственик помещения.

АКТ № 11
разграничения балансовой принадлежности и
эксплуатационной ответственности

Электроустановки и сооружения до 1000 Вольт
наименование системы

1. Электроснабжение Собственника осуществляется от ВРУ 0,4 кВ, щит освещения (ЩО) на напряжение 220В согласно следующей схемы:



2. Требуемая категория надежности электроснабжения Собственника — третья.
3. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (см. пограничную линию на схеме) между Управляющей организацией и Собственником является место ввода кабельной линии в помещение Собственника по наружной стене.
4. Общая защита на отходящей линии к потребителю должна быть установлена в соответствии с разрешенной единовременной нагрузкой (см. приведенную в Акте схему).
5. При изменении условий, предусмотренных данным Актом, он должен быть переоформлен.

АКТ № 12
разграничения балансовой принадлежности и
эксплуатационной ответственности

Машиноместо
наименование системы

Схема

ООО "Служба Комфорта Смайнэкс": Генеральный директор Дмитриев Андрей Юрьевич	Собственник
м.п.	