Протокол № 1
общего собрания собственников (участников долевого строительства, принявших помещения) многоквартирного жилого дома по адресу:
РФ, Московская область, Солнечногорский муниципальный район, с.п. Кутузовское, дер. Рузино, мкрн. «Кутузовский» д. 2

143081, Московская область
Солнечногорский муниципальный район
С.п. Кутузовское, д. Рузино, мкр. Кутузовский, д 2 **05 июня 2017 года**

Общее собрание (далее – «**собрание**») собственников помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, с.п. Кутузовское, дер. Рузино, мкрн. «Кутузовский»
д. 2, проводилось в очно-заочной форме:

Очное обсуждение состоялось 20 мая 2017 года с 15:00 до 18:10 во дворе дома №2, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, с.п. Кутузовское, деревня Рузино, мкрн. «Кутузовский».
Время начала приема решений: 20 мая 2017 года
Собрание в заочной форме состоялось в период с 21 мая 2017 по 31 мая 2017 года.
Время окончания приема решений собственников: 31 мая 2017 года в 20:00.
Место приема заполненных решений собственников: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, с.п. Кутузовское, деревня Рузино, мкрн. «Кутузовский», д. 2, офис ООО «АЙКОН-Эксплуатация».

Приглашенные лица:
От ООО «АЙКОН-Девелопмент» (ОГРН 1147746430810), девелоперская компания, реализующая строительство ЖК «Новый Зеленоград»:
Акимова Евгения Геннадьевна, генеральный директор;
Осипов Василий Владимирович, заместитель генерального директора по строительству;
От ООО «АЙКОН-Эксплуатация» (ОГРН 1165044052062), управляющая организация, привлеченная Застройщиком:
Корнилов Александр Александрович, управляющий;
Петров Юрий Германович, инженер;
Полосина Наталья Викторовна, юрист.
Решение по вопросам, поставленным на голосование в соответствии с повесткой дня общего собрания, осуществлялось путем заполнения решения собственника.
Собрание проводилось по инициативе ООО «Кутузовское-1» (ОГРН 1105044001930) застройщика, имеющего в собственности помещения в многоквартирном доме.

На дату проведения собрания установлено:
1. в многоквартирном доме 466 квартир, 70 нежилых помещений общей площадью 23444,8 м2, что составляет 100% голосов.
2. в собрании приняли участие 351 собственников, владеющих 12 878,22 кв.м. жилых и нежилых помещений в доме.
3. собственники, принявшие участие в собрании своими голосами представляют 54,93% от общего числа голосов собственников в доме, что подтверждает правомочность собрания (ч.3 ст. 45 ЖК РФ);
4. в соответствии с положениями ч.1 ст. 46 ЖК РФ общее количество голосов собственников, принявших участие в голосовании (12 878,22 кв.) принимается за 100%;
5. общее собрание объявляется открытым;
6. голосование проводится путем передачи заполненных решений собственников помещений в установленный срок.

При подсчете голосов присутствовали в качестве наблюдателей:
Евменова Валерия Константиновна (квартира 143);
Жариков Владимир Владимирович (квартира 239)
Пивоваров Сергей Петрович (квартира 437)

Повестка дня:

1. Избрание председателя и секретаря общего собрания.
2. Выбор счетной комиссии.
3. Выбор способа управления многоквартирным жилым домом.
4. Выбор управляющей организации.
5. Утверждение перечня и периодичности услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме.
6. Утверждение размера платы за содержание жилого помещения.
7. Дополнительные услуги, оказываемые управляющей организацией.
8. Утверждение договора управления многоквартирного дома по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, с.п. Кутузовское, мкрн. «Кутузовский», д.2.
9. Определение способа уведомления собственников помещений многоквартирного дома о проведении собраний и принятых на них решениях.
10. Необходимость установления ограждения, закрывающего внутридомовую территории многоквартирного жилого дома.
11. Назначение ответственного за хранение протоколов и решений собственников помещений многоквартирного дома.

Собрание было открыто инициатором его проведения – ООО «Кутузовское-1» в лице генерального директора Козельцевым Игорем Владимировичем, который представил сотрудников ООО «АЙКОН Эксплуатация» и ООО «АЙКОН-Девелопмент».

1. По первому вопросу повестки дня собрания «Избрание председателя и секретаря общего собрания» слушали Корнилова Александра Александровича.
Предложено избрать председателем собрания Козельцева Игоря Владимировича, секретарем собрания Полосину Наталью Викторовну.
Результаты голосования:
.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
88,80%	**2,45%**	**8,75%**

Количество розданных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений.
Количество собранных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений, из них:
- признаны действительными для подсчета результатов голосования по вопросу повестки дня 350 шт., что составляет 54,68% об общего числа голосов.
- признаны недействительным для подсчета голосов по вопросу повестки дня 1 решение, что составляет 0,25% от общего числа голосов.

Кворум имеется
Решение принято
Постановили:
Избрать председателем собрания Козельцева Игоря Владимировича, секретарем собрания Полосину Наталью Викторовну.

2. По второму вопросу повестки дня собрания «Выбор счетной комиссии» слушали Корнилова Александра Александровича.
Предложено:
избрать счетную комиссию в составе 2 человек:

- Волнухина Марина Александровна (квартира 427) .
- Трошина Вера Владимировна (квартира 334)

Результаты голосования:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
87,52%	1,24%	11,24%

Количество розданных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений.

Количество собранных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений, из них:

- признаны действительными для подсчета результатов голосования по вопросу повестки дня 351 шт., что составляет 54,93 % от общего числа голосов.
- признаны недействительным для подсчета голосов по вопросу повестки дня 0 (ноль) решений, что составляет 0% от общего числа голосов.

Кворум имеется.

Решение принято.

Постановили:

Избрать счетную комиссию в составе 2 человека:

- Волнухина Марина Александровна.
- Трошина Вера Владимировна

3. По третьему вопросу повестки дня собрания «Выбор способа управления многоквартирным жилым домом» слушали Козельцева Игоря Владимировича.

Предложено:

в качестве способа управления многоквартирным жилым домом по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, с.п. Кутузовское, деревня Рузино, мкрн. «Кутузовский», д.2 выбрать управление управляющей организацией.

Результаты голосования:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
96,31%	1,20%	2,49%

Количество розданных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений.

Количество собранных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений, из них:

- признаны действительными для подсчета результатов голосования по вопросу повестки дня 351 шт., что составляет 54,93 % от общего числа голосов.
- признаны недействительным для подсчета голосов по вопросу повестки дня 0 решений, что составляет 0% от общего числа голосов.

Кворум имеется.

Решение принято.

Постановили:

В качестве способа управления многоквартирным жилым домом по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, с.п. Кутузовское, деревня Рузино, мкрн. «Кутузовский», д.2 выбрать управление управляющей организацией.

4. По четвертому вопросу повестки дня собрания «Выбор управляющей организации» слушали Козельцева Игоря Владимировича.

Предложено:

Выбрать управляющей организацией многоквартирным жилым домом по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, с.п. Кутузовское, деревня Рузино, мкрн. «Кутузовский», д.2

Общество с ограниченной ответственностью «АЙКОН-Эксплуатация» ИНН 5044098730 ОГРН 1165044052062

(Лицензия № 1326 от 06.10.2016 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными жилыми домами, выдана Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области»). Определить датой начала управления дату подписания настоящего протокола.

Результаты голосования:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
89,71%	**4,80%**	**5,49%**

Количество розданных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений.

Количество собранных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений, из них:

- признаны действительными для подсчета результатов голосования по вопросу повестки дня 351 шт., что составляет 54,93 % от общего числа голосов.
- признаны недействительным для подсчета голосов по вопросу повестки дня 0 решений, что составляет 0% от общего числа голосов.

Кворум имеется.

Решение принято.

Постановили:

Выбрать управляющей организацией многоквартирным жилым домом по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, с.п. Кутузовское, деревня Рузино, мкрн. «Кутузовский», д.2

Общество с ограниченной ответственностью «АЙКОН-Эксплуатация» ИНН 5044098730 ОГРН 1165044052062

(Лицензия № 1326 от 06.10.2016 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными жилыми домами, выдана Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области»). Определить датой начала управления дату подписания настоящего протокола.

5. По пятому вопросу повестки дня собрания «Утверждение перечня и периодичности услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме» слушали Корнилова Александра Александровича.

Предложено:

Утвердить перечень и периодичность услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме.

Результаты голосования:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
84,87%	**5,40%**	**9,74%**

Количество розданных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений.

Количество собранных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений, из них:

- признаны действительными для подсчета результатов голосования по вопросу повестки дня 351 шт., что составляет 54,93 % от общего числа голосов.
- признаны недействительным для подсчета голосов по вопросу повестки дня 0 решений, что составляет 0% от общего числа голосов.

Кворум имеется.

Решение принято.

Постановили:

Утвердить перечень и периодичность услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме (Приложение № 1 к Протоколу)

6. По шестому вопросу повестки дня собрания «Дополнительные услуги, оказываемые управляющей организацией» слушали Корнилова Александра Александровича.

Корнилов А.А. пояснил, что Постановлением главы муниципального образования сельское поселение Кутузовское Солнечногорского муниципального района МО от 30.05.2016 N 35 "Об установлении оплаты жилищных услуг населением муниципального образования сельское поселение Кутузовское и нормативов потребления (обеспечения) коммунальных услуг для расчета размера платы граждан за коммунальные услуги с 1 июля 2016 года" плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения по всем видам благоустройства жилищного фонда по аналогичным домам установлена в размере 32,91 руб/м2

Предложено:

Утвердить размера платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в размере 32 рубля 91 копейка в месяц за один квадратный метр помещения, принадлежащего собственнику.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
83,56%	**7,40%**	**9,04%**

Количество розданных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений.

Количество собранных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений, из них:

- признаны действительными для подсчета результатов голосования по вопросу повестки дня 351 шт., что составляет 54,93 % от общего числа голосов.
- признаны недействительным для подсчета голосов по вопросу повестки дня 0 решений, что составляет 0% от общего числа голосов.

Кворум имеется.

Решение принято.

Постановили:

Утвердить размера платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в размере 32 рубля 91 копейка в месяц за один квадратный метр помещения, принадлежащего собственнику.

7. По седьмому вопросу повестки дня собрания «Дополнительные услуги, оказываемые управляющей организацией» слушали Корнилова Александра Александровича.

Седьмой вопрос повестки дня разбили на три вопроса, голосование по которым производилось отдельно.

В качестве дополнительных услуг управляющей организации было предложено утвердить: обслуживание и ремонт домофонов, обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения, патрулирование придомовой территории.

7.1. По вопросу 7.1. повестки дня собрания «дополнительная услуга - обслуживание и ремонт домофонов» дня предложено:

Утвердить в качестве дополнительной услуги, оказываемой управляющей организацией обслуживание и ремонт домофонов стоимость услуги 1 рубль 90 копеек за один квадратный метр помещения, принадлежащего собственнику.

В ходе обсуждения собственниками было предложено пересчитать стоимость дополнительной услуги в расчете на помещение, сохранив ценовые параметры. С собственников кладовых помещений плату за обслуживание и ремонт домофонов не взимать.

Результаты голосования:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
67,78%	**20,71%**	**11,51%**

Количество розданных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений.

Количество собранных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений, из них:
- признаны действительными для подсчета результатов голосования по вопросу повестки дня 351 шт., что составляет 54,93 % от общего числа голосов.
- признаны недействительным для подсчета голосов по вопросу повестки дня 0 решений, что составляет 0% от общего числа голосов.

Кворум имеется.
Решение принято.
Постановили:
Утвердить в качестве дополнительной услуги, оказываемой управляющей организацией обслуживание и ремонт домофонов стоимость услуги 1 рубль 90 копеек за один квадратный метр помещения, принадлежащего собственнику, что в пересчете на одно помещение 80 рублей. С собственников кладовых помещений плату не взимать.

7.2. По вопросу 7.2. повестки дня собрания «дополнительная услуга - обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения» предложено:
Утвердить в качестве дополнительной услуги, оказываемой управляющей организацией обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения, стоимость услуги 2 рубля 16 копеек за один квадратный метр помещения, принадлежащего собственнику.
В ходе обсуждения собственниками было предложено пересчитать стоимость дополнительной услуги в расчете на помещение, сохранив ценовые параметры. С собственников кладовых помещений плату за обслуживание и ремонт домофонов не взимать.
Результаты голосования:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
61,52%	25,72%	12,76%

Количество розданных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений.
Количество собранных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений, из них:
- признаны действительными для подсчета результатов голосования по вопросу повестки дня 351 шт., что составляет 54,93 % от общего числа голосов.
- признаны недействительным для подсчета голосов по вопросу повестки дня 0 решений, что составляет 0% от общего числа голосов.
Кворум имеется.
Решение принято.
Постановили:
Утвердить в качестве дополнительной услуги, оказываемой управляющей организацией обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения, стоимость услуги 2 рубля 16 копеек за один квадратный метр помещения, принадлежащего собственнику, что в пересчете на одно помещение составит 130 рублей. С собственников кладовых помещений плату не взимать.

7.3. По вопросу 7.3. повестки дня собрания «дополнительная услуга -патрулирование придомовой территории» предложено:
Утвердить в качестве дополнительной услуги, оказываемой управляющей организацией патрулирование придомовой территории, стоимость услуги 4 рубля 50 копеек за один квадратный метр помещения, принадлежащего собственнику.
В ходе обсуждения собственниками было предложено пересчитать стоимость дополнительной услуги в расчете на помещение, а не на квадратный метр, сохранив ценовые параметры. С собственников кладовых помещений плату за обслуживание и ремонт домофонов не взимать.
Результаты голосования:

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
33,01%	51,24%	15,76%

Количество розданных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений.

Количество собранных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений, из них:
- признаны действительными для подсчета результатов голосования по вопросу повестки дня 351 шт., что составляет 54,93 % от общего числа голосов.
- признаны недействительным для подсчета голосов по вопросу повестки дня 0 решений, что составляет 0% от общего числа голосов.

Кворум имеется.
Решение не принято.

8. По восьмому вопросу повестки дня слушали Козельцева Игоря Владимировича, который рассказал про договор управления многоквартирным жилым домом и предложил его заключить на три года. Желающие ознакомиться с проектом договора, которые не сделали это по проведения общего собрания в очной форме имели возможность ознакомиться с текстом договора непосредственно на собрании.
Предложено:
Утвердить договор управления многоквартирным жилым домом по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, с.п. Кутузовское, мкрн. «Кутузовский», д.2., сроком на три года.

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
84,72%	**7,89%**	**7,40%**

Количество розданных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений.
Количество собранных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений, из них:
- признаны действительными для подсчета результатов голосования по вопросу повестки дня 350 шт., что составляет 54,70 % от общего числа голосов.
- признаны недействительным для подсчета голосов по вопросу повестки дня 1 решение, что составляет 0,23% от общего числа голосов.
Кворум имеется.
Решение принято.
Постановили:
Утвердить договор управления многоквартирным жилым домом по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, с.п. Кутузовское, мкрн. «Кутузовский», д.2., сроком на 3 (три) года.
Утвержденная форма договора управления многоквартирным домом – Приложение № 2 к настоящему Протоколу.

9. По девятому вопросу повестки дня слушали Полосину Наталью Викторовну, которая разъяснила, что собственники вправе на собрании выбрать различные способы уведомления о проведении собраний и принятых на них решениях.
Предложено:
Уведомление собственников помещений многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, с.п. Кутузовское, мкрн. «Кутузовский», д.2. осуществлять путем размещения информации на информационных стендах дома, расположенных на первых этажах входных групп в каждой секции дома

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
90,61%	**3,12%**	**6,27%**

Количество розданных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений.
Количество собранных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений, из них:
- признаны действительными для подсчета результатов голосования по вопросу повестки дня 350 шт., что составляет 54,70 % от общего числа голосов.

- признаны недействительным для подсчета голосов по вопросу повестки дня 1 решение, что составляет 0,15% от общего числа голосов.

Кворум имеется.

Решение принято.

Постановили:

Уведомление собственников помещений многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, с.п. Кутузовское, мкрн. «Кутузовский», д.2. осуществлять путем размещения информации на информационных стендах дома, расположенных на первых этажах входных групп в каждой секции дома.

10. По десятому вопросу повестки дня слушали Козельцева Игоря Владимировича, который разъяснил, что ООО «Кутузовское-1» и ООО «АЙКОН-Эксплуатация» готовы без взимания платы с собственников установить ограждение (забор) закрывающий внутридомовую территорию жилого дома в случае принятия данного решения собственниками многоквартирного жилого дома.

Предложено:

Установить ограждение, закрывающего внутридомовую территории многоквартирного жилого за счет средств ООО «Кутузовское-1»

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
83,24%	**9,65%**	**7,11%**

Количество розданных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений.

Количество собранных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений, из них:

- признаны действительными для подсчета результатов голосования по вопросу повестки дня 351 шт., что составляет 54,93 % от общего числа голосов.
- признаны недействительным для подсчета голосов по вопросу повестки дня 0 решений, что составляет 0% от общего числа голосов.

Кворум имеется.

Решение принято.

Постановили:

Установить ограждение, закрывающего внутридомовую территории многоквартирного жилого за счет средств ООО «Кутузовское-1».

11. По одиннадцатому вопросу повестки дня слушали Корнилова Александра Александровича, который объяснил необходимость принятия решения об определении ответственного за хранение протоколов и решений собственников помещений.

Предложено:

Определить ответственным за хранение протоколов и решений собственников помещений генерального директора ООО «АЙКОН-Эксплуатация».

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
91,75%	**2,64%**	**5,61%**

Количество розданных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений.

Количество собранных бланков решений 351 штук, что оставляет 54,93% общего числа голосов собственников помещений, из них:

- признаны действительными для подсчета результатов голосования по вопросу повестки дня 351 шт., что составляет 54,93 % от общего числа голосов.
- признаны недействительным для подсчета голосов по вопросу повестки дня 0 решений, что составляет 0% от общего числа голосов.

Кворум имеется.

Решение принято.

Постановили:

Определить ответственным за хранение протоколов и решений собственников помещений генерального директора ООО «АЙКОН-Эксплуатация».

Подсчет голосов производился счетной комиссией в составе Волнухина Марина Александровна и Трошина Вера Владимировна в присутствии наблюдателей:

Место хранения протокола: офис управляющей организации в многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Московская область, Солнечногорский муниципальный район, с.п. Кутузовское, дер. Рузино, мкрн «Кутузовский» д. 2
Решения по всем вопросам повестки дня оглашены председателем собрания Козельцевым И.В..
Повестка дня общего собрания исчерпана.
Общее собрание закрыто.
Настоящий Протокол составлен в 3(трех) идентичных экземплярах «05» июня 2017 года.

Подписи:

Председатель собрания _____ И.В.Козельцев

Секретарь собрания _____ Н.В.Полосина

Счетная комиссия:

_____ М.А.Волнухина

_____ В.В.Трошина

Наблюдатели:

_____ В.К.Евменова

_____ В.В.Жариков

_____ С.П.Пивоваров

Договор управления многоквартирным домом № _____,
расположенным по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Кутузовское, деревня Рузино, Микрорайон «Кутузовский», дом № 2

Московская область, Солнечногорский муниципальный район
с.п. Кутузовское

«05» июня 2017г.

ООО «АЙКОН-Эксплуатация» (Лицензия № 1326 от 06.10.2016 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными жилыми домами, выдана Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», _____, действующего на основании _____ с одной стороны,
и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Кутузовское, деревня Рузино, Микрорайон «Кутузовский», дом № 2 (далее – «Многоквартирный дом»), на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Кутузовское, деревня Рузино, Микрорайон «Кутузовский», дом № 2 (Протокол № 1 от 05 июня 2017 года), обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном жилом доме, именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны,
совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Кутузовское, деревня Рузино, Микрорайон «Кутузовский», дом № 2 (Протокол № 1 от 05 июня 2017 года), с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, функционирования нежилых помещений, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме и иным лицам, пользующимся указанными помещениями в Многоквартирном доме на законных основаниях.

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. Отправка уведомлений и предложений Управляющей организацией в адрес Собственника осуществляется одним из следующих способов (отметить любым символом):

☐ - *электронным письмом по электронной почте на адрес, указанный собственником в реквизитах договора, при этом, неполучение Управляющей организацией технического отчета почтового сервера о недоставке сообщения признается надлежащей отправкой;*

☐ - *размещается в почтовый ящик собственника, расположенный в Многоквартирном доме.*

Получение собственником уведомлений и предложений Управляющей организации под роспись признается надлежащим уведомлением.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, нормативными документами, определяющими Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила предоставления

коммунальных услуг гражданам, Правила пользования жилыми помещениями, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными правовыми актами Московской области.

2. Предмет Договора

2.1.По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника за плату, указанную в разделе 4 Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: **Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Кутузовское, деревня Рузино, Микрорайон «Кутузовский», дом № 2,** включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, состав которого указан в Приложении № 1 к Договору, предоставление коммунальных услуг Собственнику, а так же иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, указанную в Договоре.

2.2. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику помещения в Многоквартирном доме и пользующимся его Помещением в Многоквартирном доме лицам.

2.3. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещение в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным и осуществлять управление Общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.2 Договора.

3.1.2. Самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций предоставлять и оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем, приведенным в Приложении № 2 к Договору, с учетом конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление (теплоснабжение).

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных действующим законодательством РФ.

3.1.3. Выполнить дополнительные работы и услуги, указанные в Приложении № 5 настоящего Договора.

3.1.4. Устранять все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

3.1.5. Организовать и обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственника заявки по телефону 8 (495) 640-75-45 электронной почте info@ikoncomfort.ru, через официальный сайт в сети Internet http://www.ikoncomfort.ru

3.1.6. Устранять аварии и 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.

3.1.7. На основании заявки Собственника, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению Собственника.

3.1.8. Вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке в офисе Управляющей организации по адресу: **Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Кутузовское, деревня Рузино, Микрорайон «Кутузовский», дом № 2.** По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 (десяти) дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. Информировать Собственника:

- о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности представления коммунальных услуг ниже качества, чем предусмотрено Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором - в течении одних суток с момента обнаружения недостатков

путем размещения соответствующей информации на официальном сайте в сети Интернет, информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

3.1.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном законодательством РФ.

3.1.12. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме предусмотренных Договором:

а) уведомить Собственника об этом путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания) исполнения;

б) исправлять имеющиеся недостатки в максимально короткий срок с момента их обнаружения, который не должен превышать сроки исполнения данного вида работ, установленные действующим законодательством, если выполнение данного вида работ не требует привлечения специализированных сторонних организаций.

3.1.3 Недостаток и дефект считается выявленным, если его наличие подтверждено в ходе планового/внепланового осмотра представителем собственника и представителем Управляющей организации.

3.1.14. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов и водоотведение с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника в объёмах и с качеством, регламентированных законодательством РФ.

3.1.15. Заключать договоры с организациями, оказывающими услуги телефонии, интернет-провайдинга, телерадиовещания на основании принятых решений собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.16. По запросу Собственника предоставить информацию о заключении договоров на выполнение работ и оказание услуг указанных в п. 3.1.14 и 3.1.15 и порядке расчетов по их исполнению.

3.1.17. Организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт помещений собственников.

3.1.18. Информировать в письменной форме (в т.ч. и на информационных стендах в

подъездах дома) Собственника об изменении размера платы за Помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.19. По требованию Собственника производить сверку расчетов за содержание и ремонт Помещения и коммунальные услуги, но не чаще одного раза в месяц.

3.1.20. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.21. По требованию Собственника без взимания дополнительной платы не предусмотренной условиями договора, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги.

3.1.22. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета с составлением и подписанием соответствующего акта.

3.1.23. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Отчет размещается на официальном сайте Управляющей организации в сети Internet http://www.ikoncomfort.ru, а так же на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации, на стендах в подъездах дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В отчете указывается информация о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями, а также информация, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательной.

3.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику, не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям, без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.25. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта Общего имущества в порядке, определенном Законодательством Российской Федерации.

3.1.26. Организовать и вести прием собственников и (или) полномочных представителей собственников по вопросам, касающимся настоящего Договора. Информацию, о месте и времени приема, размещать на стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации и на официальном сайте http://www.ikoncomfort.ru в сети Интернет.

3.1.27. Представлять интересы Собственника перед третьими лицами в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.28. Не допускать использования Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, использования коммунальных ресурсов не по назначению, без соответствующих решений общего собрания собственников.

В случае решения общего собрания собственников о передаче в пользование Общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование Общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Совета дома, направляются на предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, выполняемых по Договору, либо на иные цели, определенные решением общего собрания собственников.

3.1.29. Обеспечить Собственникам возможность контроля над исполнением обязательств по настоящему Договору в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлениями Правительства РФ и разделом 6 Договора.

3.1.30. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником помещений в Многоквартирном доме в счет обязательств по Договору, составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.31. За десять дней до прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.32. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг с собственников помещений дома.

3.1.33. Выполнять работы и услуги, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору за плату за содержание и ремонт помещения Собственника.

3.1.34. Предоставить по запросу Собственника Помещения документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему Договору в течение 3-х рабочих дней;

3.1.35. Ежемесячно снимать показания (общедомовых) приборов учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.36. С целью учета потребления коммунальных ресурсов Собственниками квартир необорудованных индивидуальными приборами учета принимать необходимые меры по выявлению случаев проживания незарегистрированных лиц либо по установлению лиц зарегистрированных, но не проживающих в таких помещениях.

3.1.37. Применять утвержденную Постановлением Правительства Московской области от 20.09.2016 N 679/30 форму единого платежного документа для внесения Собственником платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставления коммунальных услуг.

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. При этом Управляющая организация обязана осуществлять контроль над выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате услуг, в том числе коммунальных.

3.2.3.В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета по фактическому потреблению.

3.2.4.При несвоевременной и (или) неполной оплате жилищно-коммунальных услуг взыскивать с Собственника сумму неплатежей, а также пени в размере, установленном действующим законодательством.

3.2.5. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя или арендатора в установленные законодательством и Договором сроки.

3.2.6.В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с неплательщиков сумму основного долга и пени.

3.2.7. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.8. 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 (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Заключать с соответствующей организацией договор на организацию начисления платы за жилые и нежилые помещения Собственников, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений Многоквартирного дома, если эти услуги отвечают интересам Собственника и ее предоставление одобрено общим собранием собственников;

3.2.10. Организовывать общие собраний собственников помещений в многоквартирном доме с целью рассмотрения вопросов, связанных с управлением таким домом.

3.2.11. Требовать допуска, в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое им жилое или нежилое 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 - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.2.12. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за Помещение и коммунальные услуги.

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более разрешенной мощности установленной проектной документацией на многоквартирный дом);

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

г) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень Общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

д) незамедлительно и за свой счет вывозить строительные отходы, образовавшиеся в процессе ремонта помещения собственника;

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

ж) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, Общего имущества в Многоквартирном доме;

з) при производстве ремонтных работ в помещениях Собственника не создавать повышенного шума в дни и часы, установленные законодательством РФ;

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

к) не использовать Общее имущество, включая придомовую территорию, Многоквартирного дома в коммерческих целях без соответствующего решения общего собрания собственников Многоквартирного дома;

л) незамедлительно информировать Управляющую организацию об аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей заявки в Управляющей организации или в круглосуточной объединенной диспетчерской службе Управляющей организации;

м) в целях соблюдения правил пожарной безопасности обеспечить свободный доступ к помещениям общего пользования, не закрывать на ключ двери межквартирных коридоров.

3.3.3. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:

а) о завершении работ по переустройству и перепланировке Помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

б) о заключенных договорах найма (аренды), из которых следует обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт Помещения и Общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

в) об изменении объемов потребления ресурсов в жилых и нежилых Помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в жилом и нежилом Помещении потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.4. Обеспечить доступ представителя Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение (огороженные места общего пользования – приквартирные холлы) для проверки показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, проверки пломб в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов Общего имущества в Многоквартирном доме**.**

3.3.6. Осуществлять контроль над своевременной поверкой и заменой индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.3.7. При возникновении чрезвычайных ситуаций обеспечить в любое время суток доступ, в принадлежащее Собственнику помещение, представителей органов уполномоченных решать задачи по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций, последствий стихийных бедствий.

3.3.8. Обеспечить возможность круглосуточного доступа представителей Управляющей организации на территорию огороженных мест общего пользования (приквартирных холлов) в случае смены замка от двери приквартирного холла, незамедлительно передать комплект ключей в Управляющую организацию.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт Помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими

установленную продолжительность.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном действующем законодательством РФ.

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

3.4.4. В порядке установленном законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду. При этом ответственность за неисполнение нанимателем/арендатором обязанностей по оплате услуг по настоящему Договору несет Собственник помещения.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание помещения, принадлежащего Собственнику.

Размер платы за содержание помещения Собственника устанавливается общим собранием собственником многоквартирного жилого дома. Размер платы за содержание помещения Собственника включает в себя плату Управляющей организации за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Стоимость дополнительных мероприятий, указанных в Приложении № 5 к Договору входит в размер платы за содержания помещения Собственника, установленную общим собранием.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных 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, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета, исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Московской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.4. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт жилого Помещения определяется как произведение общей площади его Помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.5. Плата за содержание и ремонт жилого Помещения и коммунальные услуги вносится в установленные законом сроки на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией (или организацией производящей начисления за жилищно-коммунальные услуги на основании заключенного с Управляющей организацией договора) в сроки установленные действующим законодательством.

4.6. Неиспользование Собственником Помещения не является основанием невнесения платы за помещение, отопление, а также иные платежи, предусмотренные действующим законодательством РФ и общим собранием собственников помещений дома.

4.7. При временном отсутствии в Помещениях граждан, внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в Помещении

индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующим законодательством.

4.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

5. Ответственность сторон

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

5.2. В порядке, установленном законодательством РФ Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, за оказание услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Помещения и Общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.3. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за свою работу и за все подрядные организации, с которыми она заключает договор на обслуживание дома.

5.4.В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном законодательством РФ.

6. Контроль над выполнением условий Договора Управляющей организацией

6.1. Контроль над оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме осуществляется Собственниками (Советом многоквартирного дома) путем:

- направления запроса в управляющую организацию с целью получения сведений и документов, связанных с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;
- ознакомления (за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом) с ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом;
- участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Общего имущества в Многоквартирном доме;
- ознакомления с содержанием технической документации на Многоквартирный дом;
- подписания актов выполненных работ в отношении Общего имущества дома и актов снятия показаний общедомовых приборов учета ресурсов.

7. Порядок изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом

7.1 Обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в

многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания.

8.2. Договор заключен на 3 года.

8.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством и положениями Договора.

9. Порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. По соглашению сторон.

9.1.2. В судебном порядке.

9.1.3. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.1.4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с разделом 10 Договора.

9.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках Договора.

9.3. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

9.4. Изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. 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 Российской Федерации законодательных 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, банкротство Стороны Договора.

10.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту Помещения и Общего имущества в Многоквартирном доме согласно п. 10.1 настоящего Договора.

10.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 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.

10.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия

обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. Особые условия

11.1. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

11.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами является для Сторон обязательным. Срок ответа на претензию – 15 (пятнадцать) дней с момента получения. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон. Все споры подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Управляющей организации.

11.4. Уступка прав требования и перевод долга по Договору Управляющей организацией без уведомления Собственника или в его лице совета дома, не допускается.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую силу. Один экземпляр Договора находится у Управляющей организации, другой экземпляр – у собственника помещения дома

12.2. В вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

12.3. Все Приложения и Соглашения к настоящему Договору подписанные Сторонами являются его неотъемлемой частью и применяются с учетом положений настоящего Договора.

Приложения:

Приложение № 1 – Состав Общего имущества Многоквартирного дома;

Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 3 – Перечень коммунальных услуг;

Приложение № 4 – Схема разграничения ответственности;

Приложение № 5 - Перечень дополнительных мероприятий*;*

13. Реквизиты и подписи сторон

Исполнитель:

ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

141544, Московская область, Солнечногорский район, поселок Санатория Энергия дом 4, комната 5, ИНН 5044098730КПП 504401001

р/счет № 40702810738000119684 в ПАО СБЕРБАНК к/сч. 30101810400000000225

БИК 044525225

_____ /_____

Собственник помещений в многоквартирном жилом доме

Собственник:
ФИО_____

Паспорт серия_____ №_____Выдан _____

дата выдачи _____код подразделения _____

зарегистрирован по адресу:_____

_____

Контактный телефон:_____

адрес электронной почты:_____

Помещение, принадлежащее собственнику в многоквартирном жилом доме по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Кутузовское, деревня Рузино, Микрорайон «Кутузовский», дом № 2:
Квартира (кладовка) № _____ общей площадью _____ (площадь без учета балконов и лоджий)

Подпись:

Приложение №1
к договору управления многоквартирным домом
№ _____ от «05» июня 2017 г.

Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Кутузовское, деревня Рузино, Микрорайон «Кутузовский», дом № 2.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования (в том числе лестницы и лестничные марши)	Количество - 532 шт. Площадь пола – 5442,6 кв.м Материал пола – керамический гранит, бетон (обеспыленный)	Количество помещений требующих текущего ремонта - 0 шт. в том числе: пола - 0 шт. (площадь пола требующая ремонта - 0 кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – 16 шт. Материал лестничных маршей- железобетон, керамическая плитка Материал ограждения - окрашенная сталь (пожарная лестница), нержавеющая сталь (входные группы) Материал балясин – окрашенная сталь, нержавеющая сталь	Количество лестниц, требующих ремонта - 0 шт. В том числе: лестничных маршей - 0 шт. ограждений - 0 шт. балясин - 0 шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт -14 шт. - коммуникационные шахты - 7 шт. (вентиляционные, дымовые)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта - 0 шт. Количество иных шахт требующих ремонта - 0 шт.
Технические подвалы	Количество -1 шт. Площадь пола – 1432 кв.м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. Трубопровод ЦО; 2. Трубопровод ГВС; 3. Трубопровод ХВС и пожаротушения; 4. Трубопровод системы хоз-бытовой канализации; 5. Трубопровод системы ливневой канализации; 6. Электросети 0,4 кВ; 7. Слаботочные сети.	Санитарное состояние - удовлетворительное. Требования пожарной безопасности - соблюдаются. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 0. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающееся в ремонте: 0.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – железобетонная плита Количество продухов - 0 шт.	Состояние - удовлетворительное Количество продухов требующих ремонта - 0 шт.

Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов - 7 шт. Материал отделки стен-керамогранит, окраска водоэмульсионной краской Материал отделки потолков – окраска водоэмульсионной краской	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте - 0 шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте - 0 кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - 0 кв.м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен – 13370,13 кв. м Материал стены и перегородок-бетон, пеноблок Материал отделки стен - текстурная окраска Площадь потолков -4343,04 кв.м Материал отделки потолков – улучшенная окраска ВД краской	Площадь стен нуждающихся в ремонте - 0 кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - 0 кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал – Железобетон, пеноблок Площадь – 12589,20 тыс. кв.м Длина межпанельных деформационных швов - 0 м.	Состояние - удовлетворительное Площадь стен требующих утепления - 0 кв.м Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - 0 м.
Перекрытия (этажные)	Количество этажей – 13, 15. Материал - железобетон Площадь – 32 370 кв. м.	Площадь перекрытия требующая ремонта - 0 кв.м. Площадь перекрытий требующих утепления - 0 кв.м.
Крыши	Количество -1 шт. Вид кровли - плоская, рулонная с внутр. водостоком (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли – Техноэласт ЭПП (поверх цементно-песчаной стяжки) Площадь кровли -22 645 кв.м Протяженность свесов - 0м. Площадь свесов - 0 кв. м Протяженность ограждений	Характеристика состояния – удовлетворительное. Площадь крыши требующей капитального ремонта - 0 кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - 0 кв.м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - 297 шт. из них: деревянных - 0 шт. металлических - 297 шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - 0 шт. из них деревянных - 0 шт. металлических - 0 шт.
Окна	Площадь окон расположенных в помещениях общего пользования - 479 кв. м из них деревянных - 0 шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - 0 шт. из них деревянных - 0 шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество -14 шт. В том числе: грузовых -7 шт. Марки лифтов – Otis 2000 RГрузоподъемность -400 и 1000 кг Вертикальные подъемники для инвалидов- 5 шт. Марка подъемников – ПВИТ 2000	Количество лифтов, требующих: замены - 0 шт. капитального ремонта - 0 шт. текущего ремонта - 0 шт.

Водосточные желоба/ водосточные трубы	Количество желобов -0 шт. Количество водосточных труб 7 - шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - внутренние (наружные или внутренние)	Количество водосточных желобов, требующих: замены - 0 шт. ремонта - 0 шт. Количество водосточных труб требующих: замены - 0 шт. ремонта - 0 шт.
Электрические Водно-распределительные Устройства (ВРУ)	Количество - 5 шт.	Состояние - удовлетворительное
Светильники	Тип – светодиодные, люминесцентные	Количество светильников, требующих замены - 0 шт. Количество светильников требующих ремонта - 0 шт.
Системы Дымоудаления и подпора воздуха	Количество - 7 шт.	Состояние - удовлетворительное
Котлы Отопительные, Индивидуальный тепловой пункт	Индивидуальный тепловой пункт	Состояние - удовлетворительное,
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и в однотрубном исчислении: 1. 15 мм. сталь. 2. 20 мм. сталь. 3. 25 мм. сталь. 4. 32 мм. сталь. 5. 40 мм. сталь. 6. 50 мм. сталь. 7. 80 мм. сталь. 8. 125 мм. сталь. 9. 150 мм. сталь	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 0 м Протяженность труб требующих ремонта -0 м.
Бойлерные, (теплообменники для ГВС)	Количество - 2 шт.	Состояние – удовлетворительное
Элеваторные узлы	Количество - 0 шт.	Состояние - удовлетворительное
Стальные конвекторы	Материал и количество -122 шт.	Требует замены (материал и количество): 1. Стальной конвектор - 0 шт. 2. Стальной регистр - 0 шт.
Системы очистки воды (водозаборного узла)	Количество – 1 установка	Состояние - удовлетворительное
Насосы	Повышающие и циркуляционные	Состояние - удовлетворительное
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал: 1. 108 мм. сталь. 2. 65 мм. сталь. 3. 50 мм. сталь. 4. 32 мм. сталь. 5. 25 мм. сталь. 6. 15 мм. сталь.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены-0 м. Протяженность труб требующих окраски -0 м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и: 1. 65 мм. сталь. 2. 50 мм. сталь. 3. 32 мм. сталь. 4. 25 мм. сталь. 5. 20 мм. сталь. 6. 15 мм. сталь.	Диаметр, материал труб требующих замены – 0 м. Протяженность труб требующих окраски -0 м

Сигнализация	Вид сигнализации: 1. Пожарная сигнализация	Состояние для каждого вида сигнализации - удовлетворительное
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и : 110 мм. Полиэтилен.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены - 0
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Световые короба	Состояние - удовлетворительное
Иное оборудование	Система диспетчеризации Система домофонии, Видеонаблюдение	Указать состояние - удовлетворительное
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме		
Общая площадь	Земельного участка – 1.5 га: в том числе площадь застройки – 2 645 кв.м. тротуары - 2 694 кв.м. газон – 4 792 кв.м.	Указать состояние - удовлетворительное
Зеленые насаждения	Деревья и кустарники.	Указать состояние - удовлетворительное
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы - есть: скамьи, урны, Детская площадка	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Ливневая канализация: Тип – самотёчная, включает в себя Локальные очистные сооружения поверхностного стока	Указать состояние - удовлетворительное

Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

Собственник:

_____/_____/ ___ _____ /_____/

Приложение №2
к договору управления многоквартирным домом
№ _____ от «05» _июня 2017 г.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Кутузовское, деревня Рузино, Микрорайон «Кутузовский», дом № 2.

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Месячная плата в рублях	Стоимость на 1 кв. метр площади рублей в месяц
I. 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) многоквартирных домов				
1.	**Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:**			
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов. Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.	1 раз в месяц	3 287,93	0,14
1.2.	При выявлении нарушений восстановление их работоспособности.	По мере выявления	1 643,96	0,07
2.	**Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:**			
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.	1 раз в месяц	4 227,34	0,18
2.2.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.	1 раз в месяц	4 931,89	0,21
2.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	1 раз в месяц	3 287,93	0,14
3.	**Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:**			
3.1.	Проверка отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.	1 раз в месяц	4 227,34	0,18

	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.			
3.2.	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	По мере выявления	1 174,26	0,05
4.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:**			
4.1.	Проверка нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	1 раз в месяц	2 818,22	0,12
4.2.	Проверка наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.	1 раз в месяц	4 462,19	0,19
4.3.	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	1 раз в месяц	2 348,52	0,10
4.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления	1 174,26	0,05
5.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) многоквартирных домов:**			
5.1.	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин. Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.	1 раз в месяц	5 166,74	0,22
5.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления	1 174,26	0,05
6.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:**			
6.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек, молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше, состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах.	1 раз в месяц	4 227,34	0,18
6.2.	Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации	1 раз в месяц	2 113,67	0,09

6.3.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод. При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение.	1 раз в месяц	2 348,52	0,10
6.4.	В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления	1 174,26	0,05
7.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания**			
7.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	1 раз в месяц	3 287,93	0,14
7.2.	Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.	1 раз в месяц	3 287,93	0,14
7.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления	1 174,26	0,05
8.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:**			
8.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.	1 раз в месяц	3 522,78	0,15
8.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).	1 раз в месяц	2 348,52	0,10
8.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.	1 раз в месяц	4 697,04	0,20
8.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.	1 раз в месяц	2 348,52	0,10
8.5.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления	1 174,26	0,05
9.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:**			
9.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.	1 раз в месяц	2 583,37	0,11
9.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты.	1 раз в месяц	3 287,93	0,14
9.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере обнаружения	1 174,26	0,05

10.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.**			
10.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки	1 раз в месяц	5 871,30	0,25
10.2.	При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	По мере обнаружения	1 174,26	0,05
11.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:**			
11.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	1 раз в месяц	8 219,82	0,35
11.2.	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт.	По мере выявления	1 174,26	0,05
11.3.	В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в месяц	1 174,26	0,05
12.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:**			
12.1.	Мониторинг состояния пола; Плановый осмотр состояния напольных покрытий;	1 раз в месяц	2 113,67	0,09
12.2.	Фиксация нарушения целостности напольного покрытия с составлением актов по выявленным дефектам;	1 раз в месяц	4 227,34	0,18
12.3.	Оценка текущего состояния напольных покрытий, сравнение данных по состоянию, прогноз необходимости проведения косметического ремонта;	1 раз в месяц	1 174,26	0,05
12.4.	Косметический ремонт напольного покрытия	По мере необходимости	939,41	0,04
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения				
13.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:**			
13.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	1 раз в месяц	4 931,89	0,21
13.2.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	1 раз в месяц	3 053,08	0,13

13.3.	Устранение не плотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	По мере необходимости	1 174,26	0,05
13.4.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	1 раз в месяц	2 348,52	0,10
14.	**Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:**			
14.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание индивидуального теплового пункта (ИТП), запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах и каналах)	1 раз в день	8 219,82	0,35
14.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	1 раз в день	2 583,37	0,11
14.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольноизмерительных приборов (манометров, термометров и т.п.). Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	1 раз в неделю	1 878,82	0,08
14.4.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	1 раз в день	3 522,78	0,15
14.5.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	1 раз в неделю ,	2 583,37	0,11
14.6.	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.	1 раз в месяц ,	234,85	0,01
14.7.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно- строительных работ на водопроводе.	По мере необходимости	1 174,26	0,05
15.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:**			
15.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ системы теплоснабжения в многоквартирных домах.	1 раз в неделю	5 871,30	0,25
15.2.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования системы теплоснабжения.	2 раза в год	234,85	0,01
15.3.	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки). Удаление воздуха из системы отопления.	По мере необходимости	234,85	0,01

16.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:**			
16.1.	Проверка заземления оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в месяц	1 643,96	0,07
16.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	1 раз в неделю	704,56	0,03
16.3.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, лифтов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	По мере необходимости	1 174,26	0,05
16.4.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	1 раз в неделю	2 818,22	0,12
16.5.	Техническое обслуживание и ремонт систем учёта ресурсов.	1 раз в месяц	1 174,26	0,05
17.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:**			
17.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Круглосуточно	59 652,41	2,54
17.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания.	1 раз в месяц	5 166,74	0,22
	Обеспечение проведения аварийного обслуживания.	Круглосуточно	43 682,47	1,86
17.3.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования и страхование гражданской ответственности объекта повышенной опасности.	1 раз в год По мере необходимости	13 386,56	0,57
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме				
18.	**Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:**			
18.1.	Сухая и влажная уборка в помещениях, входящих в состав общедомового имущества.Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этаже	1 раза в день	25 833,72	1,10
18.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю	30 530,76	1,30
18.3.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю	22 310,94	0,95
18.4.	Мытье пола кабины лифта: Влажная протирка стен, дверных полотен, плафонов и потолков кабины лифта	1 раза в день	9 394,08	0,40
18.5.	Влажная протирка стен, дверных полотен, плафонов на лестничных клетках, оконных и дверных решеток, перил, металлических элементов лестниц, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков.	1 раз в месяц	10 803,19	0,46

18.6.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов помещение консьержки (охраны), колясочной, влажная протирка или мытье пола с предварительным подметанием.	1 раз в неделю	16 439,64	0,70
18.7.	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	1 раз в день	22 545,79	0,96
18.8.	Протирка мебели и инвентаря, находящегося в помещении; влажная протирка подоконников	1 раз в месяц	2 348,52	0,10
18.9.	Уборка туалетов, чистка санитарно-технических приборов (унитазов, раковин и др.), опорожнение и мытьё урн.	1 раз в неделю	10 803,19	0,46
18.10.	Влажная протирка и мытьё стен, дверных полотен, плафонов входной группы	1 раз в месяц	8 924,38	0,38
18.11.	Мытьё окон и оконных переплетов входной группы, обметание пыли с потолков	1 раз в год	1 174,26	0,05
18.12.	Протирка указателей улиц и номеров домов (не световых) на стенах фасадов	1 раз в месяц	3 522,78	0,15
18.13.	Дератизация	1 раз в месяц	2 818,22	0,12
19.	**Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория).**			
19.1.	Уборка придомовой территории и элементов благоустройства, размещенных на ней.Уборка придомовой территории и элементов благоустройства, размещенных на ней, устранение скользкозти.	1 раз в день	20 197,27	0,86
19.2.	Обслуживание и содержание малых архитектурных форм, деткой площадке, расположенных на придомовом участке, выявление и устранение повреждений.	1 раз в неделю	17 144,20	0,73
19.3.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории.Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см. Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова	1 раз в день	13 386,56	0,57
19.4.	Прочистка ливневой канализации	Прочистка по мере необходимости	2 348,52	0,10
20.	**Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения (далее - придомовая территория).**			
20.1.	Уборка и выкашивание газонов, полив газона	1 раз в неделю	234,85	0,01
20.2.	Полив деревьев, кустарников и цветников. Сезонный уход за зелеными насаждениями и газоном	1 раз в неделю	469,70	0,02
21.	**Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:**			
21.1.	Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров.	1 раз в день	108 266,77	4,61

22.	**Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, средств противопожарной защиты, противодымной зашиты.**			
22.1.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, средств противопожарной защиты.	1 раз в месяц	11 742,60	0,50
23.	**Услуги управления МКД**			
23.1.	Обще хозяйственные расходы УК, в том числе РКЦ		73 978,38	3,15
24.	**Аварийно-технические работы**			
24.1.	Аварийно-техническое обслуживание систем инженерно-технического обеспечения входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.		24 659,46	1,05
25.	**Затраты на общедомовые нужды (ОДН)**			
25.1.	Затраты на ОДН электроснабжение		58 243,30	2,48
25.2.	Затраты на ОДН водоотведение		2 583,37	0,11
	ИТОГО	**772 897,93**		**32,91**

Перечень дополнительных услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Кутузовское, деревня Рузино, Микрорайон «Кутузовский», дом № 2.

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Месячная плата в рублях	Стоимость в месяц на 1 жилое или нежилое помещение (кроме кладовок)
26	Обслуживание и ремонт домофонов	ежедневно	37 280,00	80,00
27	Обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения	ежедневно	60 580,00	130,00
	ИТОГО	**97 860**		**210,00**

Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

Собственник:

_____/_____/ __ _____ /_____/

Приложение №3
к договору управления многоквартирным домом
№ _____ от «05» июня 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
коммунальных услуг предоставляемых Управляющей организацией собственникам помещений в доме, расположенном по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Кутузовское, деревня Рузино, Микрорайон «Кутузовский», дом № 2

1. Холодное водоснабжение
2. Горячее водоснабжение
3. Водоотведение
4. Электроснабжение
5. Отопление

Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

_____/_____/

Собственник:

_____ /_____/

Приложение №4
к договору управления многоквартирным домом
№ _____ от «05» июня 2017 г.

Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Кутузовское, деревня Рузино, Микрорайон «Кутузовский», дом № 2

Собственники обязаны производить за свой счет текущий ремонт помещения: побелку и окраску стен, потолков, дверей, окраску полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замену оконных и дверных блоков, а также ремонт внутриквартирной электропроводки и иные виды работ.

Собственник с разрешения Управляющей организации может производить за свой счет замену санитарно-технического и иного оборудования на оборудование повышенного качества.

Собственникам помещений в жилом доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения и находящееся за пределами или внутри помещения.

Точкой разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей организацией и Собственником является точка отвода инженерных сетей Помещения от общих домовых стояков.

Границы разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности обозначены исходя из определения общедомового имущества, которым является оборудование, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме.

В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

1) **Граница эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником по электроснабжению.**
   i) Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником по электроснабжению квартиры являются наконечники питающего кабеля на вводном выключателе (Q1) в этажном распределительном щите УЭРМ, отходящие в сторону счетчика электрической энергии (Wh).
   Граница разграничения выделена на схеме *№1.1* красной пунктирной линией.
   Счетчик электрической энергии (Wh) и устройство защитного отключения, расположенные в этажном шкафу УЭРМ, отходящие от этажного шкафа электросети и всё электрооборудование внутри квартиры, обслуживает Собственник.
   Стояковую разводку, шкаф УЭРМ и питающий кабель до вводного квартирного выключателя (Q1) в этажном шкафу обслуживает Управляющая организация.

Схема № 1.1

ii) Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником по электроснабжению кладовых являются места ответвления, питающего кладовые кабеля, от магистральной линии освещения (ЛО) в распаечной коробке (РК).

Граница разграничения выделена на схеме № 1.2 красной пунктирной линией.

Отходящий от распаечной коробки кабель, выключатель освещения и светильник кладовой обслуживает Собственник.

Электрическую сеть до распаечной коробки обслуживает Управляющая организация.

Схема 1.2

2) **Граница эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником по холодному водоснабжению (ХВС) и горячему водоснабжению (ГВС).**

Схема №2

Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником по холодному (ХВС) и горячему (ГВС) водоснабжению является запорная арматура на ответвлениях (патрубках) от стояков ГВС и ХВС.
Граница разграничения выделена на схеме № 1.3 и 1.4 красной пунктирной линией.
Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние водопроводной разводки с сантехническим оборудованием внутри помещения, от границы эксплуатационной ответственности.

3) **Границей ответственности по канализации между Управляющей организацией Собственником является точка присоединения отводящей трубы канализации помещения к крестовине и (или) тройнику стояка домового водоотведения.**
Граница разграничения выделена на схеме № 3 жирной пунктирной линией.
Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри жилого или нежилого помещения обслуживает Собственник.

Схема №3

Крестовину канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация

Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние канализационной разводки с сантехническим оборудованием помещения.

4) **Границей ответственности по переговорному устройству домофона является клеммное соединение в УЭРВ (этажном щитке).**

Граница разграничения выделена на схеме № 4 жирной пунктирной линией.

Переговорное устройство домофона, устанавливаемое Собственником в самом помещении, а также кабельная линии от клеммного соединения в УЭРМ. обслуживается Собственником.

Кабельная линии в слаботочных стояках, этажные клеммные коробки, установленные в УЭРМ обслуживает Управляющая организация.

Схема №4

5) **Граница ответственности по системе теплоснабжения, между Управляющей организацией и Собственником**

Схема №5

Границей ответственности по системе теплоснабжения и системе автоматизированного теплоучёта между Управляющей организацией и Собственником является точка первого отключающего устройства (резьбового соединения) после подающего и обратного коллектора от стояков системы отопления дома к радиаторам отопления квартиры.

Граница разграничения выделена на схеме № 5 жирной пунктирной линией.

Стояки системы отопления обслуживает Управляющая организация.

Первый расположенный от стояка кран на подающем и обратном трубопроводе, а также трубопроводную разводку системы отопления к радиаторам отопления, радиаторы отопления, отопительное оборудование и теплосчётчик отопления, установленный в шкафу теплового ввода помещения, а также провода от теплосчётчика до соединительной коробки, обслуживаются Собственником помещении.

Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

_____/_____/

Собственник:

_____ /_____/

Приложение №5
к договору управления многоквартирным домом
№ _____ от «05» июня 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
дополнительных мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, Кутузовское сельское поселение, дер. Рузино, мкр. «Кутузовский», дом №2

	Наименование работ и услуг (указанные требования к объему и качеству изменениям не подлежат)	**Периодичность выполнения работ и оказания услуг**	**Объем дополнительных работ и услуг**
1	Проведение мероприятий по защите грузовых лифтов от повреждений, характерных при проведении массовых ремонтных работ в квартирах, а именно: отделка кабин лифтов (стены, пол, потолок) антивандальным, износостойким защитным покрытием (щиты из фанеры (толщина не менее 4 мм, сорт 4/4 или выше), соответствующим нормам ППБ. Качество работ должно обеспечивать 100% защиту поверхности лифтов от случайных повреждений внутренней отделки, износа, вандальных надписей.	Единоразово, в течении одной недели с даты начала управления	7 лифтов
2	Установка ограждающих столбиков по периметру дома	Единоразово, работы должны быть выполнены в течение 3 (трех) месяцев с даты начала управления	156 шт.
3	Установка дополнительного износостойкого покрытия на детские площадки	Единоразово, работы должны быть выполнены в течение 6 (шести) месяцев с даты начала управления	2 детские площадки, 190 кв. м.
4	Косметический ремонт лестничных клеток и лифтовых холлов после окончаня ремонтно-строительных работ собственниками квартир	Единоразово, работы должны быть выполнены в течение 15 (пятнадцати) месяцев с даты начала управления	4 800 кв. м.
5	58 индивидуальных парковочных мест рядом с домом	лето 2017	-
6	8 парковочных мест для маломобильных групп населения рядом с домом	лето 2017	-
7	58 парковочных мест в границах дворового проезда	лето 2017	-
8	Строительство плоскостной парковки для собственников дома на 51 машиноместо	Единоразово, работы должны быть выполнены в течение 7 (семи) месяцев с даты начала	1 300 кв. м.

		управления	
9	Строительство парковки для собственников дома на 70 машиномест	Единоразово, работы должны быть выполнены в течение 7 (семи) месяцев с даты начала управления	1 600 кв. м.
10	Установка забора, огораживающий внутренний двор дома	Единоразово, работы должны быть выполнены в течении 3 (трех) месяцев с даты начала управления	50 п.м.

Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

_____/_____/

Собственник:

__ _____ /_____/