ДОГОВОР №_____
управления многоквартирным домом

Московская область, «_____» _____ 202__ г.
г.о. Солнечногорск, дер. Рузино

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», в лице генерального директора Федоровой Натальи Валерьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и_____
(полные фамилия, имя, отчество)
являющегося(щаяся) лицом, принявшим по акту приема-передачи, либо собственником (далее – «Собственник») следующего имущества:
_____
(нежилое (ые) помещение(я),квартира(ы))
общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м. (далее – «Помещение» /«Помещения»), расположенной на ___ этаже многоквартирного дома по адресу: **Московская область**, **городской округ Солнечногорск, деревня Рузино, микрорайон «Кутузовский», дом № 3, корпус 1** (далее – «Многоквартирный дом»), на основании
_____,
именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор») на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол №_____ от _____20__ г.) о нижеследующем:

1 Предмет договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, состав которого указан в Приложении № 1 к Договору, предоставлению коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениям в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

1.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 4 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, производится по решению Общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

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;*

☐ - *почтовым отправлением на адрес, указанный собственником в реквизитах договора.*

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

1.4. **Место исполнения Договора управления для целей определения территориальной подсудности передаваемого на рассмотрение суда спора: Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Рузино, микрорайон «Кутузовский», дом № 3, корпус1.**

2 Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. 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.
2.1.2. 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 № 4 к Договору, с учетом конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома.
2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользователям помещений в Многоквартирном доме с даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса (далее – договор ресурсоснабжения), заключенному с соответствующей ресурсоснабжающей организацией (далее - РСО), в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:
а) холодное водоснабжение;
б) горячее водоснабжение;
в) водоотведение;
г) электроснабжение мест общего пользования;
д) отопление/теплоснабжение;
е) вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО);
е) иные коммунальные услуги, предусмотренные действующим законодательством РФ;
осуществлять контроль за соблюдением договоров с РСО, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, вести учет поставляемых коммунальных услуг.
2.1.4. Предоставление коммунальных услуг собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме в период до даты начала поставки коммунального ресурса по договору ресурсоснабжения с управляющей организацией (в том числе в случае принятия решения собственниками помещений о заключении прямых договоров с РСО) осуществляется РСО на основании договоров с собственниками (пользователями) жилых помещений в многоквартирном доме, заключенных, в том числе, путем совершения потребителями конклюдентных действий.
2.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 4 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.
2.1.6. Предоставлять ответы на обращения, предложения, заявления и жалобы Собственника в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.
2.1.7. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 5-го (пятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.
2.1.7.1. Управляющая организация обеспечивает размещение информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), а также обеспечивает доставку Собственнику платежных документов (квитанций) одним из нижеуказанных способов (отметить любым символом):

☐ - размещение в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений;
☐ - направление по адресу электронной почты, указанном у в реквизитах Договора (без направления платежного документа на бумажном носителе);
☐ - через личный кабинет Собственника на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: http://www.ikoncomfort.ru.

Если способ доставки платежных документов не выбран Собственником, то их доставка осуществляется любым путем в соответствии с п.2.1.7.1 по выбору управляющей организации, если иное прямо не предусмотрено законодательством.
Платежные документы, размещенные в абонентском почтовом шкафу Собственника, считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их размещения.

Платежные документы, направленные по электронной почте, размещенные в Системе и (или) через личный кабинет Собственника на официальном сайте управляющей организации, считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после:
- отправления Управляющей организацией на адрес электронной почты, предоставленный Собственником;
- размещения Управляющей организацией в Системе и (или) личном кабинете Собственника на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.
2.1.8. Представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший отчетный год в порядке и сроки, предусмотренные законодательством.
Под отчетным годом понимается каждый период, равный 12 месяцам, начиная с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления.
2.1.9. Выполнять иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством.

2.2. Управляющая организация вправе:
2.2.1. 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.
2.2.2. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
2.2.3. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.
2.2.4. Требовать допуск в заранее согласованное с Собственником время 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.
Достаточным согласованием времени посещения считается: для собственников жилых помещений – вывешивание уведомления на досках объявлений в подъезде дома, для собственников нежилых помещений – уведомление по электронной почте.
2.2.5. Ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
2.2.6. Управляющая организация вправе изменить очерёдность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.
2.2.7. 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. Права и обязанности Собственника
3.1. Собственник обязан:
3.1.1. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:
а) не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения в нарушение установленного законом порядка;
б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
г) использовать пассажирские лифты в соответствии с правилами их эксплуатации;
д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного уведомления Управляющей организации;

е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;
л) при производстве ремонтных работ в помещениях Собственника не создавать повышенного шума в дни и часы, установленные законодательством РФ;
м) не изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов, а также регулирующую и запорную арматуру и иное внутриквартирное оборудование, не соответствующее проектным характеристикам Дома, требованиям безопасности, эксплуатации и ресурсосбережения.
3.1.2. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора.
3.1.3. В случае причинения Собственником ущерба общему имуществу Многоквартирного дома, Управляющая организация вправе произвести восстановительные работы своими силами и/или с привлечением третьих лиц. При этом расходы, связанные с восстановительными работами, производимые Управляющей организацией возмещаются Собственником в полном размере по согласованной смете между Управляющей организацией и Собственником. В случае необоснованного отказа Собственника от согласования сметы и/или не проведения восстановительных работ своими силами, то Управляющая организация вправе произвести такие работы без согласования с Собственником с последующим выставлением понесённых затрат Собственнику для оплаты.

3.2. Собственник имеет право:
3.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.
3.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.
3.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, предусмотренном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.
3.2.4. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.
3.2.5. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание помещения, принадлежащего Собственнику, и плата за коммунальные услуги. Размер платы за содержание и ремонт помещений в МКД состоит из постоянной составляющей, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (Приложения № 3,4 к Договору), и переменной составляющей, включающей в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном

Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, определяется как произведение тарифа (цены) для потребителей, установленного ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов), и объема коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, приходящегося на каждое жилое и нежилое помещение, определенного в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными

постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.
4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание жилого Помещения определяется как произведение общей площади его Помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.
4.4. Плата за содержание жилого Помещения и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации.
4.4.1. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, чем установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается авансовым платежом за последующий период при отсутствии задолженности за предыдущие расчётные периоды.
4.4.2. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, чем установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту, капитальному ремонту (если таковой присутствует в платежном документе) и стоимостью коммунальных услуг, указанных в платежном документе за расчётный месяц, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.
4.5. Задолженность по иным работам и услугам, не указанным в п. 4.8.2. настоящего Договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п. 4.8.2. Договора.
4.6. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

5 Порядок приемки работ (услуг) по Договору

5.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить председателю совета Многоквартирного дома либо иному представителя многоквартирного дома (далее- Представитель собственников) составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.
5.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома отчетным периодом в настоящем Договоре признается календарный год.
5.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.
5.4. Предоставление Акта Представителю собственников в сроки, указанные в п.5.1 настоящего Договора осуществляется:
- путем передачи лично Представителю собственников. При передаче Управляющей организацией Представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.
- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения помещения Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.
5.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.
5.6. В случае, если в срок, указанный в п.5.5. настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.5.5. и п.5.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

5.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

5.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

6. Ответственность Сторон Договора

6.1. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

6.2. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам, сетям и оборудованию, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

6.3. Управляющая организации освобождается от ответственности по настоящему Договору за последствия указанных ниже действий Собственника, если они не будут согласованы с Управляющей организацией:

а). изменение конструктивных элементов Многоквартирного дома и помещений;

б). переоборудование инженерных систем Многоквартирного дома и помещений;

в). установка, подключение и использование электроприборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети Многоквартирного дома;

г). замена, установка, подключение и использование приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры;

д). подключение и использование приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

6.4. В случае, если наложенные на Управляющую организацию штрафные санкции контролирующих органов явились следствием действия (бездействия) Собственника, то Собственник обязан возместить Управляющей организации сумму предъявленного штрафа в течение 5 (Пяти) дней с даты получения соответствующего требования от Управляющей организации и предъявления подтверждающих документов.

6.5. Виновными действиями Управляющей организации не являются случаи исполнения решений общего собрания собственников. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за дефектов конструкций или коммуникаций, которые не устранены в связи с недостатком средств в фонде эксплуатации и/или фонде ремонта. Устранение или компенсация ущерба при отсутствии вины Управляющей организации осуществляется за счет виновного лица, а при его отсутствии за счет лицевого счета дома.

6.6. 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) в порядке, установленном действующим законодательством.

7. Порядок доставки Управляющей организацией уведомлений Собственникам (Потребителям)

7.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, предусмотренные настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику(ам) помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;

б) по адресу электронной почты, указанному в реквизитах;

в) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

г) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;

д) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

е) путем размещения сообщения на информационном стенде, расположенном на первом этаже дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме;

ж) через личный кабинет Собственника на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: http://www.ikoncomfort.ru.

7.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.
7.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).
7.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Заявление Управляющей организации о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия направляется не позднее одного месяца до истечения срока действия:
- собственнику помещения (на основании сведений, содержащихся в реестре собственников) одним из способов, указанных в разделе 9 настоящего договора;
- в Правление ТСЖ/ЖСК (на юридический адрес) заказным письмом с описью вложений;
- в орган местного самоуправления (для назначения временной управляющей организации).
8.1.1. Управляющая организация вправе до окончания срока действия договора управления инициировать внеочередное общее собрания собственников помещений для принятия решения о выборе иной управляющей организации и заключения с ней договора управления.
8.1.2. Одновременно с заявлением о прекращении договора управления Управляющая организация:
- направляет в орган ГЖН заявление о внесении изменений в реестр лицензий в связи с прекращением договора управления;

- направляет в орган местного самоуправления техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, необходимые для назначения временной управляющей организации и (или) для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

8.2. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 9.1. настоящего Договора, предложение о расторжении договора управления по соглашению сторон в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору понимается наличие суммарной задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев свыше определенной в соответствии с Договором цены Договора за 5 (пять) месяцев.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение (в том числе по причине отсутствия кворума общего собрания собственников).

3) когда общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме приняты иные существенные условия Договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации

4) когда Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

5) по иным основаниям, согласно действующему законодательству

В течение 30 дней каждый Собственник вправе направить в Управляющую организацию письменные предложения об урегулировании условий расторжения договора управления.

Если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на предложение Управляющей организации о расторжении договора не направлены, Договор считается расторгнутым по соглашению сторон на предложенных Управляющей организацией условиях.

Датой расторжения настоящего Договора в этом случае признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

8.3. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения относительно условий Договора, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома, если иная подсудность прямо не установлена законодательством Российской Федерации.

8.4. 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, а также в установленных законом случаях – сверх согласованного перечня, 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, в том числе выполняемых в соответствии с законодательно установленными дополнительными требованиями (напр., дезинфекция мест общего пользования спец. растворами, увеличение объема и частоты дезинфекции и т.п.).

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания. Управляющая организация приступает к исполнению Договора с момента включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

9.2. Договор заключен на 5 (пять) лет.

9.3. По окончании установленного п. 11.2. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

10. Заключительные положения

10.1. Управляющая организация уведомляет Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе о реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также любым из способов, указанных в п. 9.1. настоящего Договора.

10.2. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

10.3. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственника, второй – для Управляющей организации.

10.4. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – **Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме**;

Приложение №2 – **Расценки, тарифы, ставки;**

Приложение №3 – **Перечень работ по управлению многоквартирным домом;**

Приложение №4 – **Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома;**

Приложение №5 – **Акты разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией;**

Приложение №6 – **Особые условия договора;**

11. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

ООО «АЙКОН-Эксплуатация»141544, Московская область, г.о. Солнечногорск, деревня Рузино, мкрн. Кутузовский, д.2 пом. XI, 6

ИНН 5044098730 КПП 504401001

Банковские реквизиты:

р/счет № 40702810738000119684

в ПАО СБЕРБАНК к/сч. 30101810400000000225

БИК 044525225

тел: (495) 640-75-45

сайт: http://www.ikoncomfort.ru

e-mail: info@ikoncomfort.ru

Генеральный директор

_____ /Н.В. Федорова/

Собственник помещения в многоквартирном жилом доме:

Собственник:

ФИО_____

Паспорт серия_____ №_____Выдан _____

Дата выдачи _____код подразделения _____

Зарегистрирован по адресу:_____

_____

Контактный телефон:_____

Адрес электронной почты:_____

Подпись: _____

Приложение № 1
к Договору управления № _____
от "___" _____ 202_ г.

Московская область, городской округ Солнечногорск, сельское поселение Кутузовское, деревня Рузино, Микрорайон «Кутузовский», дом № 3 корп. № 1
(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	**Параметры**	**Характеристика**
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования (в том числе лестницы и лестничные марши)	Количество – 199 шт. Площадь пола – 3130,2 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 – 74 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 - 6 шт. коммуникационные шахты - 10 шт. (вентиляционные, дымовые)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта - 0 шт. Количество иных шахт, требующих ремонта - 0 шт.
Технические подвалы	Количество - 1 шт. Площадь пола – 333,7 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 - 2 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 – 6 452,28 кв. м Материал стены и перегородок-бетон, пеноблок Материал отделки стен - текстурная окраска Площадь потолков – 2 593,9 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 – 19 313,9 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 – 18, в т.ч. 1 подземный Материал - железобетон Площадь – 1 412,64 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 – 1 331,2 кв.м Протяженность свесов – 0 м. Площадь	Характеристика состояния – удовлетворительное. Площадь крыши требующей капитального ремонта - 0 кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - 0 кв.м

	свесов – 0 кв. м Протяженность ограждений – 237,94 м.п.	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - 24 шт. из них: деревянных - 0 шт. металлических - 0 шт., ПВХ – 0 шт. витражных - 24 шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - 0 шт. из них деревянных - 0 шт. металлических - 0 шт., ПВХ – 0 шт, витражных - 0
Окна	Площадь окон расположенных в помещениях общего пользования - 73,8 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 – 6 шт. В том числе: грузовых – 2 шт. Марки лифтов – Otis GeN2 Premier Грузоподъемность – 630 и 1000 кг Вертикальные подъемники для инвалидов - 0 шт.	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 – 4 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 Вводно-распределительные Устройства (ВРУ)	Количество – 2 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: 2 шт. (ДУ) 2 шт. (КДУ) Подпоры воздуха: 6 шт. (в лифт. шахт.) 2 шт. (в лестн. кл.) 2 шт. (теплый подп.)	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.** 70 мм. сталь. **8.** 80 мм. сталь. **9.** 100 мм. сталь. **10.** 125 мм. сталь. **11.** 15 мм сшит. ПЭ **12.** 20 мм сшит. ПЭ **13.** 25 мм сшит. ПЭ	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 – 999 шт. (стальные радиаторы)	Требует замены (материал и количество): **1.** Стальной конвектор - 0 шт. **2.** Стальной регистр - 0 шт.
Системы очистки воды (водозаборного узла)	Количество – 0 шт.	Состояние - удовлетворительное
Насосы	Повышающие и циркуляционные	Состояние - удовлетворительное
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал: **1.** 15 мм сшит. ПЭ **2.** 100 мм. сталь **3.** 80 мм стал **4.** 70 мм сталь **5.** 50 мм. сталь **6.** 40 мм. сталь **7.** 25 мм. сталь **8.** 20 мм. сталь **9.** 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.** 15 сшит. ПЭ **2.** 40 мм. сталь **3.** 70 мм. сталь **4.** 50 мм. сталь **5.** 32 мм. сталь **6.** 25 мм сталь **7.** 20 мм. сталь **8.** 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: 110 мм., 50мм. 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	Состояние - удовлетворительное
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме		
Общая площадь	Земельного участка – 1,3711 га	Состояние - удовлетворительное
Зеленые насаждения	Деревья и кустарники	Состояние - удовлетворительное
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы - есть: скамьи, урны; Физкультурная площадка	Состояние для каждого элемента благоустройства - удовлетворительное
Ливневая сеть	Ливневая канализация: Тип – самотёчная, включает в себя Локальные очистные сооружения поверхностного стока	Состояние - удовлетворительное

Собственник:

Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

Генеральный директор

_____/_____/

_____/ Н.В. Федорова/

Приложение № 2
к Договору управления № ___
от "___" _____ 202_ г.

Расценки, тарифы, ставки

№ п/п	Статьи платежей	Условия	
		Для собственников жилых помещений (квартиры)	Единица измерения / периодичность внесения платежа
1	Содержание и текущий ремонт с лифтом, ИТП, без мусоропровода, обслуживание земельного участка		рублей с 1 кв.м. общей площади помещения без учета летних / **ежемесячно**
2	Вывоз КГМ (для квартир без отделки)	**При условии утверждения на общем собрании собственников**	рублей с 1 кв.м. общей площади помещения без учета летних / **разовый единовременный платеж**

Тарифы на коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, ТБО) устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Собственник:

_____/_____/

Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

Генеральный директор

_____/ **Н.В. Федорова/**

Приложение № 3
к Договору управления № ____
от "___" _____ 202 _ г.

Перечень работ по управлению многоквартирным дом № 3, корп. 1:

1.	**Административные функции**
1.1.	Организация и контроль работы штатного персонала для оказания услуг.
1.2.	Организация закупки, транспортировки и доставки всех необходимых для обслуживания материалов, инструментов и оборудования.
1.3.	Текущее взаимодействие с Собственниками и Посетителями. Контроль, обработка заявок от Собственников.
1.4.	Организация и контроль работы субподрядных и специализированных организаций.
1.5.	Взаимодействие с городскими и федеральными органами власти.
1.6.	Контроль, учёт и выполнение предписаний надзорных служб.
1.7.	Круглосуточное реагирование на чрезвычайные ситуации.
1.8.	Администрирование договоров с ресурсоснабжающими организациями.
1.9.	Учет коммунальных ресурсов.
1.10.	Начисление и рассылка платежных квитанций Собственникам.
1.11.	Ведение лицевых счетов собственников, выдача различных справок.
1.12.	Работа по устранению дебиторской задолженности по оплате ЖКУ (досудебная, судебная).
2.	**Организация технической эксплуатации Многоквартирного дома**
2.1.	Разработка программы планово-профилактического обслуживания.
2.2.	Своевременное обучение и аттестация персонала, обеспечение спецодеждой, инструментом и средствами индивидуальной защиты для качественного и безопасного выполнения работ по технической эксплуатации Многоквартирного дома.
2.3.	Назначение лиц, ответственных за электро-, тепловое и лифтовое хозяйство.
2.4.	Хранение и ведение переданной технической документации на Многоквартирный дом.
2.5.	Разработка и обеспечение для всех помещений Многоквартирного дома планов эвакуации, а также других необходимых документов в части пожарной безопасности.
2.6.	Разработка и контроль выполнения программы по соблюдению техники безопасности при производстве работ, подготовка и утверждение плана действий в чрезвычайных ситуациях.

Собственник:

_____/_____/

Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

Генеральный директор

_____**/ Н.В. Федорова/**

Приложение № 4
к Договору управления № ____
от "___" _____ 202 _ г.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома по адресу: Московская обл. Солнечногорский район, мкр.Кутузовский, д.Рузино, дом.3, корп.1

№пп	Работа	Перио-дичность в год	Стоимость в месяц, руб.	Стоимость на кв.м. в мес., руб.
Оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирного дома				
1	Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирного дома документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме			
2	Заключение договор с ресурсоснабжающими и специализированными организациями. Осуществление контроля за качеством поставляемых коммунальных ресурсов и услуг			
3	Осуществление контроля за качеством поставляемых коммунальных ресурсов и услуг согласно производственной программе качества воды			
4	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанными с деятельностью по управлению многоквартирного дома			
5	Обще-хозяйственные расходы. Осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные и прочие дополнительные услуги, ведение РКЦ			
6	Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с ч. 3.1. ст.45 ЖК РФ, сбор, обновление и хранение информации о собственниках помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующее обще имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведения актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.			
7	Охрана труда, повышение квалификации.			
8	Ведение паспортного стол через Многофункциональный центр (МФЦ)			
9	Размещение информации в ГИС ЖКХ, мобильное приложение			
Итого по разделу:				
Осмотры конструктивных элементов зданий с составлением актов, устранение незначительных неисправностей:				
10	Ремонт секции (точечный)			

11	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.			
12	Контроль за состоянием гидроизоляции фундамента, системы водоотведения и восстановление их работоспособности при обнаружении дефектов.			
13	Проверка внешней отделки фасада, внутренней отделки стен и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных перепланировок и перестроек			
14	Проверка состояние входов в подвалы и приямков, уровень, рабочее состояние дверей и запорных устройств на них, гидроизоляции и водоотводящих устройств, теплозащиты			
15	Выявление устранение причины нарушения температурно-влажностного режима, принятие мер, препятствующих захламлению подвалов, подтоплению и загрязнению			
16	Очистка парапета кровли от снега			
17	Смена ручки дверной			
18	Смена замков врезных			
19	Установка дверного доводчика к металлическим дверям			
20	Мелкий ремонт лестниц и перил			
21	Мелкий ремонт полов в местах общего пользования			
22	Ремонт цоколя многоквартирного дома			
23	Мелкий ремонт почтовых ящиков			
Итого по разделу:				
Внутридомовое инженерное оборудование и технические устройства				
24	Аварийное обслуживание. Прием и регистрация заявок населения. Выполнение аварийно-восстановительных работ, обеспечивающих нормальную работоспособность инженерных коммуникаций и конструктивных элементов.			
25	Смена отдельных участков трубопроводов из стальных водогазопроводных неоцинкованных труб диаметром 15 мм по мере необходимости			
26	Смена отдельных участков трубопроводов из стальных водогазопроводных неоцинкованных труб диаметром 20 мм по мере необходимости			
27	Смена отдельных участков трубопроводов из стальных электросварных труб диаметром до 50 мм			
28	Смена отдельных участков трубопроводов из стальных электросварных труб диаметром от 65 до 100 мм и выше			
29	Техническое обслуживание пластинчатых теплообменников			

30	Текущий ремонт пластинчатых теплообменников			
31	Смена вентиля диаметром до 25 мм			
32	Смена вентиля диаметром свыше 25 мм			
33	Смена отдельных участков трубопровода из сшитого полиэтилена до 20 мм			
34	Смена отдельных участков трубопроводов водоснабжения из стальных водогазопроводных оцинкованных труб диаметром 15 мм			
35	Смена отдельных участков трубопроводов водоснабжения из стальных водогазопроводных оцинкованных труб диаметром 20 мм			
36	Смена отдельных участков трубопроводов водоснабжения из стальных водогазопроводных оцинкованных труб диаметром 25 мм			
37	Смена отдельных участков трубопроводов водоснабжения из стальных водогазопроводных оцинкованных труб диаметром 32 мм			
38	Смена отдельных участков трубопроводов водоснабжения из стальных водогазопроводных оцинкованных труб диаметром 40 мм			
39	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках при диаметре трубопровода до 50 мм			
40	Смена сгонов у трубопроводов			
41	Уплотнение сгонов с применением льняной пряди или асбестового шнура (без разборки сгонов)			
42	Теплоизоляция сетей горячего водоснабжения			
43	Окраска масляными составами ранее окрашенных поверхностей стальных труб горячего водоснабжения за 1 раз			
44	Смена вентилей и клапанов обратных муфтовых			
45	Смена задвижек			
46	Замена внутренних пожарных кранов			
47	Смена вертикальных участков трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб высокой плотности диаметром 50 мм			
48	Смена вертикальных участков трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб высокой плотности диаметром 100 мм			
49	Смена горизонтальных участков трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб высокой плотности диаметром 50 мм			
50	Смена горизонтальных участков трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб высокой плотности диаметром 100 мм			
51	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов- по мере необходимости			
52	Заделка стыков соединений стояков внутренних водостоков			
53	Замена автоматического выключателя			
54	Ремонт блока управления освещением- по мере необходимости			
55	Ремонт грозозащитного устройства- по мере необходимости			
56	Проверка эксплуатационной готовности пожарного водопровода, запорной арматуры, регулировка, ремонт основного оборудования противопожарного водопровода			
57				
58				
59				

60				
61				
62	Ремонт щита местного управления приточно-вытяжными вентиляторами			
63	Замена реле			
64	Замена электромагнитного контактора			
65	Замена блоков питания для светодиодных светильников			
66	Замена энергосберегающих светильников			
67	Замеры сопротивления изоляции проводов			
68	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения			
69	Промывка участка водопровода			
70	Прочистка канализационного лежака			
71	Проверка исправности канализационных вытяжек			
72	Осмотр устройства системы центрального отопления в подвальных помещениях			
73	Регулировка и наладка систем отопления			
74	Рабочая проверка системы в целом при диаметре трубопровода до 100 мм			
75	Окончательная проверка при сдаче системы при диаметре трубопровода до 100 мм			
76	Промывка трубопроводов системы центрального отопления до 50 мм			
77	Промывка трубопроводов системы центрального отопления до 100 мм			
78	Визуальный осмотр прибора учета воды и проверка наличия и нарушения пломб			
79	Снятие и запись показаний с вычислителя в журнал (приборов учета воды)			
80	Проверка работоспособности запорной арматуры и очистка фильтров приборов учета воды			
81	Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб (узел учета тепловой энергии)			
82	Снятие и запись показаний с вычислителя в журнал (узел учета тепловой энергии)			
83	Проверка работоспособности запорной арматуры и очистка фильтра (узел учета тепловой энергии)			
84	Запуск воды с общего вентиля к счетчику (узел учета тепловой энергии)			
85	При отказе или неисправной работе теплосчетчика - поиск неисправностей (узел учета тепловой энергии)			
86	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома до 10 лет			
87	Организация системы диспетчерского контроля за работой лифтов и обеспечение двусторонней диспетчерской связи с кабинами лифтов			
88	Организация проведения технического обслуживания лифтов, включая аварийное обслуживание лифтов			
89	Дополнительные работы по ремонту лифтов, не входящих в техническое обслуживание			
90	Обеспечение ежегодного технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования			
91	Обязательное страхование лифтового оборудования			
92	Работы по техническому обслуживанию системы АСКУЭ (автоматизированная система коммерческого учета электроэнергии)			

93	Работы по техническому обслуживания системы АСКУВ (автоматизированная система коммерческого учета воды)			
94	Работы по техническому обслуживанию системы АСКУТ (автоматизированная система коммерческого учёта тепла)			
95	Работы по техническому обслуживанию домофонии			
96	Работы по техническому обслуживанию СКД			
97	Работы по техническому обслуживание системы "Безопасный регион" - видеонаблюдение			
Итого по разделу:				
Санитарное содержание мест общего пользования, благоустройство придомовой территории и прочие работы				
98	Подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей с предварительным их увлажнением (в доме с лифтами без мусоропроводов)			
99	Мытье пола С предварительным подметанием приквартирного и лифтового холла выше второго этажа			
100	Мытье пола лифтов с предварительным подметанием (в доме с лифтами без мусоропроводов)			
101	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования			
102	Протирка номерных указателей			
103	Влажная протирка почтовых ящиков			
104	Влажная протирка технических шкафов (с моющим средством)			
105	Влажная протирка перил лестниц			
106	Влажная протирка стен			
107	Влажная протирка дверей место общего пользования (пожарный выход)			
108	Протирка стен и дверей кабины лифта (с моющим средством)			
109	Мытье стен и дверей кабины лифта (с моющим средством)			
110	Мытье окон (глухое остекленение - внутренняя сторона)			
111	Мытье окон (глухое остекленение - альпинистами, наружная сторона)			
112	Мытье остекления входной группы в секции			
113	Обметание пыли с потолков			
114	Обработка дезинфицирующим средством мест общего пользования			
115	Подметание в летний период земельного участка с усовершенствованным покрытием 1 класса			
116	Полив тротуаров 1 класса			
117	Уборка площадки перед входом			
118	Уборка газонов средней засоренности от листьев, сучьев, мусора			
119	Полив газонов			
120	Стрижка газонов			
121	Очистка урн от мусора			
122	Ремонт урн			
123	Промывка урн			
124	Уборка детских и спортивных площадок			
125	Замена песка в песочнице			
126	Осмотр детских и спортивных площадок			
127	Ремонт площадок с резиново-каучуковым покрытием			
128	Ремонт элементов детский и спортивной площадок			

129	Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопада на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 1 класса			
130	Очистка территории с усовершенствованным покрытием 1 класса от наледи с обработкой противогололедными реагентами			
131	Очистка кровли от мусора, листьев			
132	Прометание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см - щеткой			
133	Прометание проезжей части и парковочных мест в летний период - щеткой			
134	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см в валы или кучи трактором			
135	Механическое подметание территорий с помощью малой щеточной техники			
136	Очистка контейнерной площадки			
137	Ремонт газонов (10%)			
138	Сезонные работы по озеленению (кусты, хвойники, деревья и пр.)			
139	Завоз грунта для газонов			
140	Покраска крышек люков колодцев и пожарных гидрантов			
141	Ремонт Малых архитектурных форм			
142	Ремонт тротуарной плитки			
143	Дератизация здания			
144	Дезинсекция мест общего пользования (осмотр).			
145	Организация сбора отходов 1-Vклассов опасности (отработанных ртутосодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации			
146	Зачистка стен здания от незаконно размещаемой рекламы и объявлений			
147	Консервация и расконсервирование поливочных систем			
148	ремонт поливочной системы , замена поливочных шлангов			
149	Постстроительная уборка: Мытье пола С предварительным подметанием приквартирного и лифтового холла. (С применением профессиональной химией)			
150	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования			
151	Влажная протирка вентиляционных решеток			
152	Влажная протирка перил лестниц			
153	Влажная протирка квартирных дверей			
Итого по разделу:				
			ИТОГО ПО СМЕТЕ:	

зима-182день
лето-183 дней

Собственник

Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»
Генеральный директор

_____/_____/

_____/ Н.В. Федорова/

Приложение № 5
к Договору управления № _____
от "___" _____ 202 _ г.

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию и техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником

Настоящий акт составлен между **Управляющей организацией** и **Собственником** о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей организацией** и **Собственником** обозначена цветной (сплошной) линией на схеме.
2. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение Собственника.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Собственника,** в т.ч. аварий, составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника.**
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей организации**, в т.ч. аварий, составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Собственником** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.
6. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности **Собственника** и/или **Управляющей организации**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника,** общему имуществу, имуществу других **Собственников**, имуществу **Управляющей организации** или третьих лиц несет **Собственник.** Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.

<u>Условные обозначения:</u>

«Прерывистая линия» - граница балансовой принадлежности

«Сплошная линия» - граница эксплуатационной ответственности

Собственник:

Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

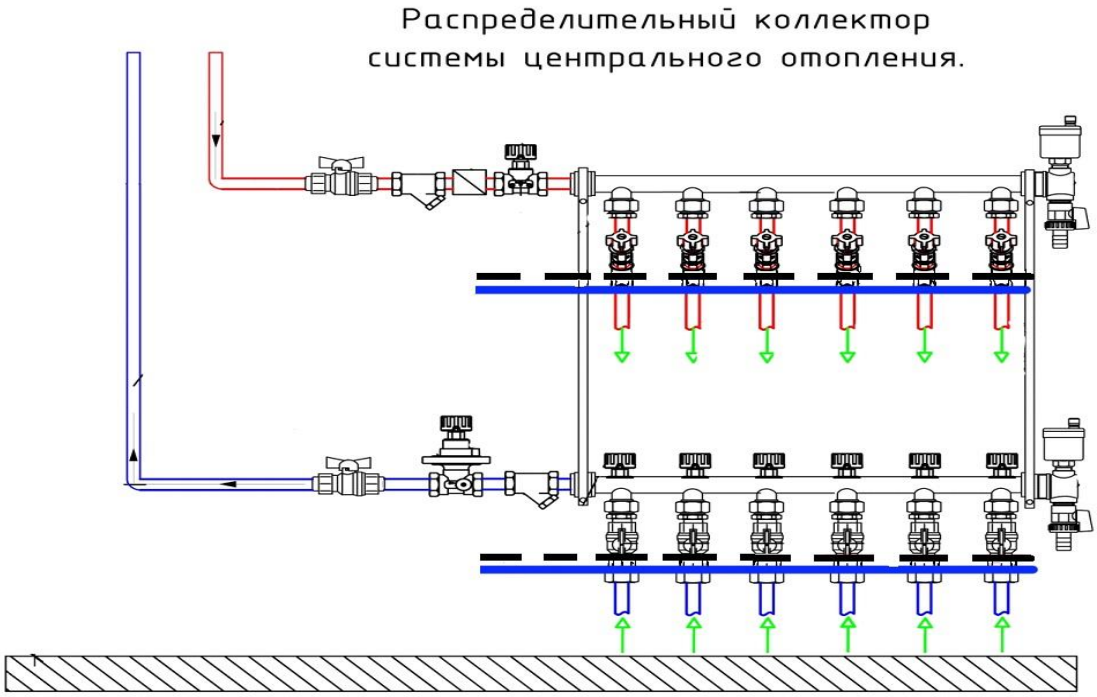
Генеральный директор

_____/_____/

_____/ Н.В. Федорова/

АКТ
разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон по системе отопления

1. Границы балансовой принадлежности сторон установлены:
1.1. По балансовой принадлежности: Резьба на отводе первого отключающего устройства, расположенного на распределительном коллекторе в техническом шкафу МОП.
1.2. По эксплуатационной ответственности: Резьба на отводе, отходящая от первого отключающего устройства, расположенного на распределительном коллекторе в техническом шкафу МОП.
1.3. Границы на схеме обозначаются: балансовой принадлежности — прерывистой линией, эксплуатационной ответственности — сплошной.



1.4. Обслуживание трубопровода и приборов отопления в зоне эксплуатационной ответственности лежит на Собственнике помещения.
2. Собственник помещения не вправе:
2.1. Производить слив теплоносителя из системы отопления.
2.2. Самовольно демонтировать или отключать приборы отопления, предусмотренные проектной и (или) технической документацией, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления.
2.3. Несанкционированно вносить изменения в инженерные системы центрального отопления.
3. Управляющая организация имеет право немедленно отключить подачу центрального отопления при возникновении аварийных ситуациях в зоне эксплуатационной ответственности Собственника помещения с последующим сообщением Собственника помещения о причинах отключения.
Управляющая организация не несет материальной ответственности перед Собственником помещения за прекращение подачи центрального отопления по независящим от Управляющей организации причинам.

Собственник:

Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

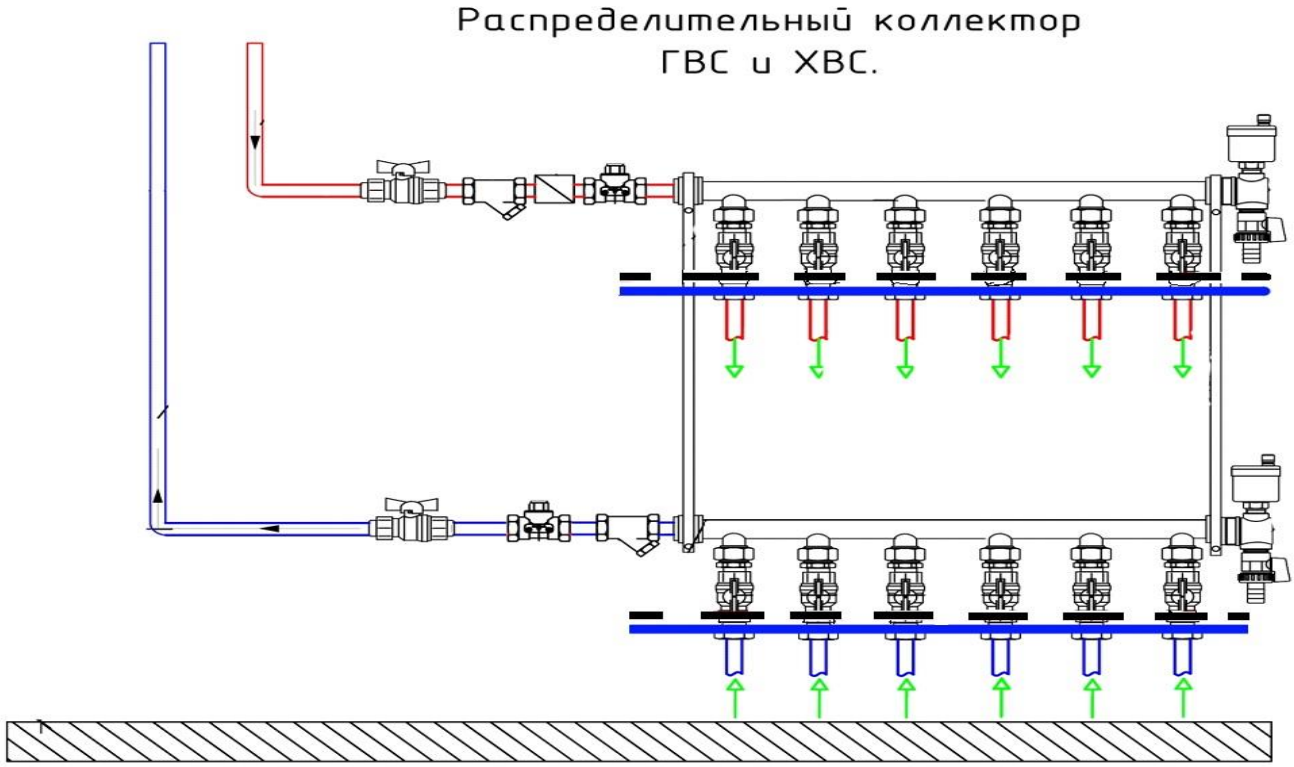
Генеральный директор

_____/_____/

_____/ Н.В. Федорова/

АКТ
разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон по системе горячего и холодного водоснабжения

1. Границы балансовой принадлежности сторон установлены:
1.1. По балансовой принадлежности: Резьба на отводе первого отключающего устройства, расположенного на распределительном коллекторе в техническом шкафу МОП.
1.2. По эксплуатационной ответственности: Резьба на отводе, отходящая от первого отключающего устройства, расположенного на распределительном коллекторе в техническом шкафу МОП.
1.3. Границы на схеме обозначаются: балансовой принадлежности — прерывистой линией, эксплуатационной ответственности — сплошной.

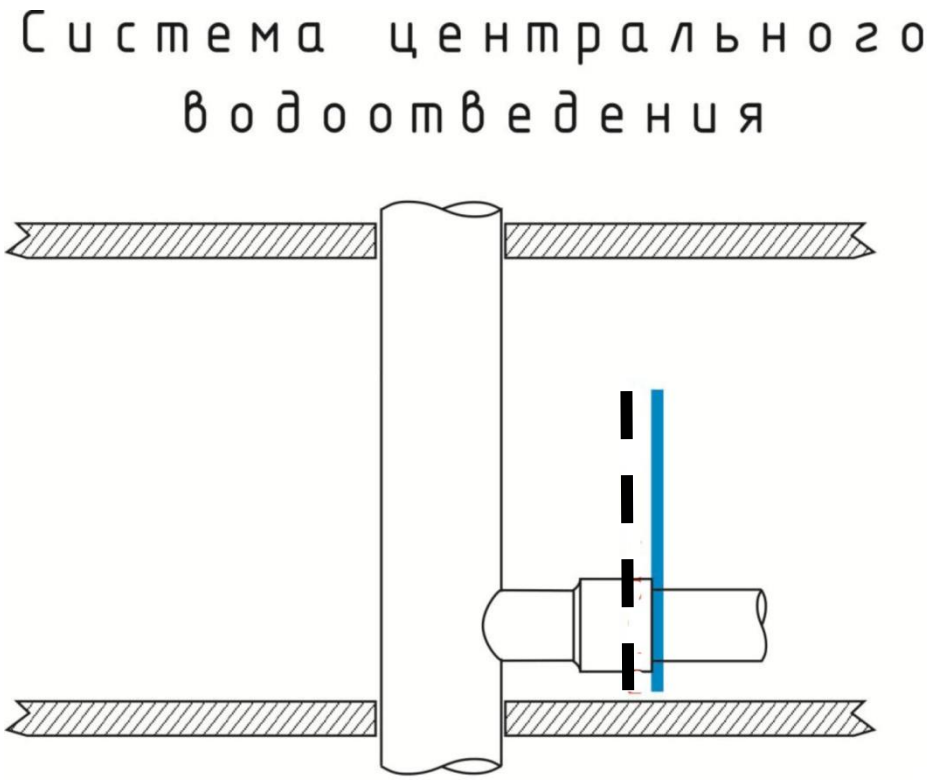


1.4. Обслуживание трубопровода в зоне эксплуатационной ответственности лежит на Собственнике помещения.
2. Управляющая организация имеет право немедленно отключить подачу водоснабжения при возникновении аварийных ситуациях в зоне эксплуатационной ответственности Собственника помещения с последующим сообщением о причинах отключения.
Управляющая организация не несет материальной ответственности перед Собственником помещения за прекращение подачи водоснабжения по независящим от Управляющей организации причинам.
Приборы учета систем холодного и горячего водоснабжения находятся в техническом шкафу МОП.

Собственник:	**Управляющая организация:** **ООО «АЙКОН-Эксплуатация»** **Генеральный директор**
_____/_____/	**_____/ Н.В. Федорова/**

АКТ
разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон по системе центрального водоотведения

1. Границы балансовой принадлежности сторон установлены:
1.1. По балансовой принадлежности: до первого раструба, расположенного на канализационном стояке, проходящего в жилом помещении.
1.2. По эксплуатационной ответственности: от первого раструба, расположенного на канализационном стояке, проходящего в жилом помещении.
1.3. Границы на схеме обозначаются: балансовой принадлежности — прерывистой линией, эксплуатационной ответственности — сплошной.



2. Обслуживание канализационного трубопровода и сантехнических приборов в зоне эксплуатационной ответственности лежит на Собственнике помещения.
3. Управляющая организация имеет право немедленно перекрыть водоотведение при возникновении аварийных ситуациях в зоне эксплуатационной ответственности Собственника помещения с последующим сообщением Собственнику помещения о причинах отключения.
4. Управляющая организация не несет материальной ответственности перед Собственником помещения за прекращение пользованием канализационным трубопроводом по независящим от Управляющей организации причинам.

Собственник:

Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

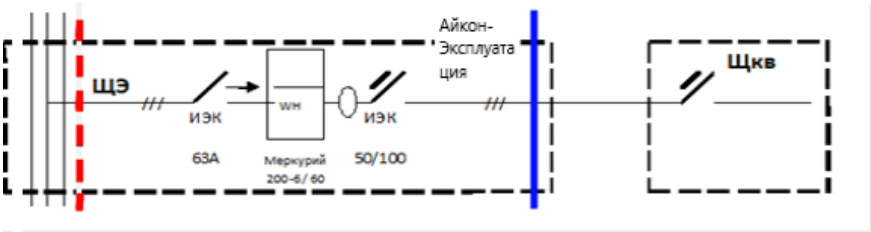
Генеральный директор

_____/_____/

_____/ Н.В. Федорова/

АКТ
по разграничению балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок и оборудования напряжением до 1000В между

1. Электроснабжение Собственника осуществляется по 2 категории от ВРУ-0,4кВ через щит этажный ЩЭ на квартирный щиток ЩК, установленный в квартире.
2. Границей балансовой принадлежности между Балансодержателем сети (Управляющей организацией) и Собственником являются наконечники кабеля, отходящего от общедомовой питающей линии к вводному разъединителю квартиры, расположенного в этажном щите (граница обозначена красной прерывистой линией).
3. Границей эксплуатационной ответственности между Балансодержателем сети (Управляющей организацией) и Собственником являются наконечники кабеля, отходящего от дифференциального автоматического выключателя, к вводному автомату электрического щитка квартиры, расположенного в квартире (граница обозначена синей сплошной линией).



4. В зону ответственности Управляющей организации входит обслуживание, эксплуатация и ремонт электрооборудования и электрических сетей дома до наконечников кабеля, отходящего от общедомовой питающей линии к вводному разъединителю квартиры, расположенного в этажном щите, а также обслуживание кабеля к вводному разъединителю, вводной разъединитель, электросчетчик, дифференциальный автоматический выключатель.
5. В соответствии с проектом ЭМ многоквартирного жилого дома расчетная мощность электроустановки Собственника **Рр=10кВт**, напряжение **U=220В**.
6. Защита на вводном распределительном щите Собственника должна быть установлена в соответствии с разрешенной мощностью и требованиями по селективности.
7. В зону ответственности Собственника квартиры входит приобретение материалов и оборудования для ремонта электрооборудования и электрических сетей, начиная от наконечников кабеля, отходящего от общедомовой питающей линии к вводному разъединителю квартиры в этажном щите, включая кабель к вводному разъединителю, вводной разъединитель, электросчетчик, дифференциальный автоматический выключатель, кабель от дифференциального автоматического выключателя к квартирному щитку, а также обслуживание, эксплуатация и ремонт квартирного щитка, розеточной сети и сети освещения квартиры.
8. Собственник обязан в случае ремонта ВРУ-0,4кВ многоквартирного жилого дома принять долевое участие в ремонте его электрооборудования.
9. Управляющая организация имеет право прекратить подачу электроэнергии в квартиру без предупреждения в случае аварии в системе электроснабжения дома (ст.546 п.3 Гражданского кодекса РФ).

Собственник:

_____/_____/

Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

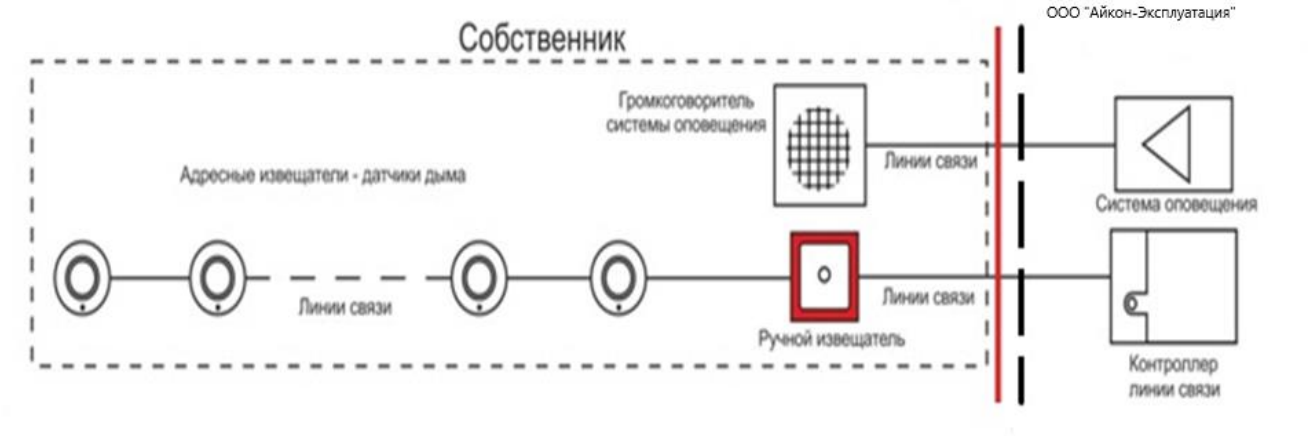
Генеральный директор

_____/ **Н.В. Федорова/**

АКТ
по разграничению балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по эксплуатации АПС (автоматической пожарной сигнализации) многоквартирного дома

Автоматическая пожарная сигнализация (в дальнейшем АПС) обеспечивает обнаружение очага возгорания и передачу сигнала на пульт управления.

1. Ответственность Собственника распространяется на находящиеся в квартире пожарные извещатели, расположенные на основании потолка, ручной пожарный извещатель, расположенный у входной двери на высоте около 1,5 м, громкоговоритель системы оповещения, линии связи.



2. До начала ремонтных работ Собственник помещения обязан обратиться в Управляющую организацию для снятия с контроля системой АПС ремонтируемой квартиры, согласования мест установки пожарных извещателей и восстановления контроля системой АПС квартиры при выходе из ремонта.
3. Демонтаж и монтаж пожарных извещателей, громкоговорителя системы оповещения, линий связи осуществляется только представителями Управляющей организации.
4. Собственник обязуется обеспечить доступ представителя службы эксплуатации АПС к пожарным извещателям, находящимся в зоне ответственности Собственника.

Собственник:

_____/_____/

Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»

Генеральный директор

_____/ **Н.В. Федорова/**

Приложение № 6
к Договору управления № _____
от "___" _____ 202 _ г.

Особые условия Договора

1. Собственник, заключением настоящего Договора, дает согласие Управляющей орагнизации заключать с неограниченным перечнем страховых организаций и/или с любыми третьими лицами (заключившими с со страховыми организациями агентские договоры), и/или лицами, заключившими договоры на прием платежей (МособлЕИРЦ) (если собственниками принято соответствующее решение), договоры, предметом которых будет являться действия, позволяющие Собственникам добровольно заключать со страховыми организациями договоры страхования имущества (в том числе жилых и нежилых помещений) и гражданской ответственности с перевыставлением Собственнику, заключившему такой договор, оплаты страхового взноса по такому договору в платежном документе, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией путем добровольных действий Собственника - ежемесячной оплаты стоимости страховового взноса за один месяц, включенного в платежные документы отдельной строкой «добровольное страхование».
2. Собственник, заключением настоящего Договора, дает согласие Управляющей орагнизации включать в платежные документы отдельными строками стоимость дополнительных услуг и работ, а также размещать в них иную информацию, в том числе рекламного и иного характера.
3. В случае отсутствия на момент передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей организации Помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Собственник предоставляет право Управляющей организации оборудовать соответствующие Помещения в Многоквартирном доме, при условии соблюдения Управляющей организации прав и интересов собственников Многоквартирного дома и действующего законодательства.
4. В случае если Собственник, в разрез существующим нормам и стандартам, а также Инструкции по эксплуатации дома, Техническим условиям на проведение ремонтных работ в Квартирах, установит какое-либо оборудование, конструкции в местах общего пользования и/или фасаде здания и/или в своём Помещении в местах сопряжения с общедомовыми стояками систем жизнеобеспечения (ГВС, ХВС, отопление, водоотведение, вентиляция, кондиционирование) Управляющая организация имеет право демонтировать данное оборудование или конструкции, в случае если Собственник не выполнит самостоятельный демонтаж такого оборудования или конструкции в сроки, указанные в Предписании, выданном Управляющей организацией Собственнику путем направления такого Предписания по электронной почте или почте или путем выдачи нарочным способом Собственнику или его представителю или путем направления в почтовый ящик по месту расположения Помещения Собственника.
5. В случае самовольной установки Собственником Помещения первого запорно-регулировочного крана на системах водо-тепло-энерго-снабжения, ответственность за последствия аварийной ситуации возлагается на Собственника.
6. Стороны согласились, что в случае возникновения аварийных ситуаций в Помещении, грозящих повреждением общему имуществу МКД, другим Помещениям, при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии (при невыполнении Собственником п. 3.1.3 Договора), на основании части 3 статьи 3 ЖК РФ, Управляющая организация вправе ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей организации в Помещение. При этом представителями Управляющей организации должны соблюдаться следующие требования: наличие комисии с представителем органа местного самоуправления или органов внутренних дел, составление комиссионного Акта о вскрытии Помещения и описи находящегося в нём имущества; по завершении необходимых мероприятий по ликвидации аварии Помещение должно быть закрыто и опечатано.

	Управляющая организация:
Собственник:	**ООО «АЙКОН-Эксплуатация»**
	Генеральный директор
_____/_____/	**_____/ Н.В. Федорова/**