

Договор управления многоквартирным домом

№ 31

г. Балашиха

«06» июня 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт Сервис», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация" в лице генерального директора Золотухина Ростислава Евгеньевича, действующего на основании Устава, и гр. _____,

являющийся собственником помещения в многоквартирном доме или лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее – собственник помещения в многоквартирном доме и (или) лицо, принявшим помещение), расположенном по адресу: **Московская область, г. Балашиха, мкр. Гагарина, д. 31 кв. _____**, именуемый в дальнейшем «собственник помещения в многоквартирном доме и (или) лицо, принявшим помещение», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Московская область, г. Балашиха, мкр. Гагарина, д. 31** (далее - многоквартирный дом), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и (или) лицам, принявшим помещения, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а собственник помещения в многоквартирном доме и (или) лицо, принявшим помещение, обязуется оплачивать услуги и работы Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

1.2. Характеристики многоквартирного дома и состав общего имущества:

Серия и тип постройки: шифр 44/192

Категория дома: многоквартирный жилой

Год постройки: 2016

Этажность: 16

Количество квартир: 495

Площадь жилых помещений: 29 010,4 м²

Площадь нежилых помещений: нет

Площадь помещений общего пользования: 5 861,1 м²

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме: 23 338,0 м²

1.3. В состав общего имущества многоквартирного дома входят: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, (далее «общее имущество»).

** Указанный состав общего имущества может быть скорректирован применительно к конкретному многоквартирному дому.*

1.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении № 1 к настоящему договору.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с управляющей организацией общим собранием собственников помещений с учетом предложений управляющей организации, а также обязательных для исполнения судебных решений и предписаний государственных органов РФ.

1.5. Коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, включают в себя:

холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение.

** Указанный перечень коммунальных услуг может быть скорректирован, применительно к конкретному многоквартирному дому.*

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, в следующих границах ответственности за техническое состояние и обслуживание: для водопроводных сетей - от первого фланца вводной задвижки до первого соединения трубопроводов после вводных вентилей в квартире, для тепловых сетей - вся система теплоснабжения жилого дома, включая приборы отопления, предусмотренные проектами; канализационных сетей - от лотка колодца и внутренняя система, до отводов от канализационного стояка в квартире; электрических сетей – от вводных кабелей в многоквартирный жилой дом до конечных потребителей.

2.1.2. Организовать предоставление коммунальных услуг, проведение качественных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

2.1.3. Представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, по предмету настоящего Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных).

2.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома.

2.1.6. Обеспечивать собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, коммунальными услугами надлежащего качества, соответствующего нормам действующего законодательства.

2.1.7. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание.

2.1.8. Уведомлять собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках настоящего Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за тридцать дней до наступления перечисленных выше событий.

2.1.9. Информировать собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг.

2.1.10. Производить начисление и сбор платежей, установленных в п. 3.1. настоящего Договора, собственными силами либо с привлечением сторонних организаций, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.11. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

2.1.12. Вести первичный прием документов от граждан, проживающих в многоквартирном доме на регистрацию и снятие с регистрационного учета в соответствии с действующим законодательством.

2.1.13. Предоставлять по требованию собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

2.1.14. Привлекать представителей инициативной группы собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, для участия в приемке и подписании актов приемки объекта в эксплуатацию после проведения работ по капитальному ремонту и реконструкции.

2.1.15. Не позднее 30 дней со дня получения письменного обращения информировать заявителя о решении, принятом по обращению.

2.1.16. Не менее чем за 1 сутки информировать собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, о перерыве (ограничении) предоставления коммунальных услуг, а также своевременно информировать собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, и иных лиц о причинах и длительности аварийного отключения водо-, тепло-, электроснабжения.

2.1.17. В случае предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производить перерасчет платы за коммунальные услуги, самостоятельно либо с помощью привлечения сторонних организаций.

2.1.18. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному кооперативу либо в случае непосредственного управления собственниками в многоквартирном доме- одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или если такой собственник не указан, любому собственнику помещения многоквартирного дома.

2.1.19. Предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и (или) лица, принявшим помещение, в течение 5 дней информацию, связанную с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

2.1.20. Своевременно вносить сведения в системы Автоматизированную информационную систему Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (АИС ГЖИ), Единую информационную автоматизированную систему жилищно-коммунального хозяйства Московской области (ЕИАС ЖКХ МО), Государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения.

2.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета в течение текущего финансового года.

2.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

2.2.5. После предварительного уведомления приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг по настоящему Договору в случае просрочки собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, и иными лицами оплаты оказанных услуг, а также по основаниям, установленным действующим законодательством.

2.2.6. Взыскивать с собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, в установленном порядке задолженность по оплате услуг и выполнению работ в рамках настоящего Договора собственными силами либо с помощью привлечения сторонних организаций.

2.3. Собственник помещения в многоквартирном доме и (или) лицо, принявшее помещение, обязуется:

2.3.1. Ежемесячно оплачивать предоставленные по настоящему Договору работы и услуги до 10 числа месяца, следующего за расчетным. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

2.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных разделом 3 настоящего Договора платежей.

2.3.3. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора и не нарушающих имущественные интересы собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения), во всех организациях.

2.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

2.3.5. В течение 10 дней предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с собственником помещения в многоквартирном доме и (или) лицом, принявшим помещения, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору.

- о смене собственника помещения в многоквартирном доме и (или) лица, принявшим помещение. Сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового собственника помещения в многоквартирном доме и (или) лица, принявшим помещение, и дату вступления нового собственника помещения в многоквартирном доме и (или) лица, принявшим помещение, в свои права. Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника помещения в многоквартирном доме и (или) лица, принявшим помещение.

2.3.6. Обеспечить беспрепятственный доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

2.3.7. Самовольно не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, водоснабжения, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

2.3.8. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества.

2.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией и не производить перепланировку помещений в доме без получения на то разрешения в соответствии с действующим законодательством.

2.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

2.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета.

2.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

2.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику помещения в многоквартирном доме и (или) лицу, принявшему помещение, дееспособных граждан с условиями Договора.

2.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

2.3.15. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

2.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

2.3.17. В случае проведения Управляющей организацией работ, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственника помещения в многоквартирном доме и (или) лица, принявшим помещение, либо в связи с нарушением собственником помещения в многоквартирном доме и (или) лицом, принявшим помещение, условий настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет собственника помещения в многоквартирном доме и (или) лица, принявшим помещение.

2.4. Собственник помещения в многоквартирном доме и (или) лицо, принявшее помещение, имеет право:

2.4.1. Знакомится с условиями заключаемых Управляющей организацией договоров в рамках исполнения настоящего Договора.

2.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в квартиру и (или) в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

2.4.3. В случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору, собственник помещения в многоквартирном доме и (или) лицо, принявшим помещение, вправе требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений.

2.4.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, по истечении каждого последующего года со дня заключения данного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

2.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Московской области, Городского округа Балашиха, применительно к настоящему Договору.

2.4.6. За 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

2.5. Обязательства Сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.5.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме и (или) лицам, принявшим помещения в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Размер платы за содержание жилого помещения определяется в порядке, установленном конкурсной документацией по проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, или вновь построенными многоквартирными домами, расположенными на территории Городского округа Балашиха, соответствует плате за содержание жилого помещения, установленной органом местного самоуправления, и изменяется в случаях и с момента изменения органом местного самоуправления размера платы за содержание жилого помещения без заключения дополнительного соглашения к Договору.

Размер платы за содержание жилого помещения может быть изменен решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.2. Цена настоящего Договора определяется как сумма общей платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг в течение всего срока действия договора управления.

3.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется как сумма платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом и платы за указанные в договоре работы и услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения в многоквартирном доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения и является одинаковым для собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

3.4. Собственник помещения в многоквартирном доме и (или) лицо, принявшим помещение, производит оплату в рамках Договора за:

- услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- услуги по управлению многоквартирным домом;
- коммунальные услуги.

3.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в рамках настоящего Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

3.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.7. Оплата собственником помещения в многоквартирном доме и (или) лицом, принявшим помещение, оказанных услуг, выполненных работ по Договору осуществляется на основании выставяемого управляющей организацией счета.

3.8. Льготы по оплате услуг, работ являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

3.9. В случае изменения стоимости услуг и работ по настоящему Договору Управляющая организация самостоятельно производит перерасчет стоимости услуг и работ со дня вступления изменений в силу либо с помощью привлечения сторонней организации.

3.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг собственники помещений многоквартирного дома на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для собственника помещений многоквартирного дома рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственником помещений многоквартирного дома в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счёт, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен правообладателем/собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе.

3.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения. Обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения в этом доме в соответствии со ст.154 Жилищного кодекса РФ.

4. Обеспечение исполнения обязательств

4.1. Обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору представлено Управляющей организацией следующим способом: страхование ответственности

4.2. Сумма обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору составляет:

- 2 367 683,79 (два миллиона триста шестьдесят семь тысяч шестьсот восемьдесят три) руб. 79 коп. по Договору страхования управляющей организации

- 2 367 683,79 (два миллиона триста шестьдесят семь тысяч шестьсот восемьдесят три) руб. 79 коп. по Договору страхования гражданской ответственности управляющей организации

4.3. Обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору подтверждено Управляющей организацией следующими документами, являющимся неотъемлемой частью Договора: Полис (Договор) страхования управляющей организации № 3535-2003 №1101-0014-19 от 04 июня 2019г. Полис (Договор) страхования гражданской ответственности управляющей организации № 3535-2003 №1101-0015-19 от 04 июня 2019г.

Полисы выданы ООО «ИНКОР Страхование» ИНН 7733108576

4.4. Обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору предоставляется на весь срок действия Договора.

4.5. Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и (или) лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за

счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

5. Ответственности сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.3. Ответственность по договорам, заключаемым Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.4. При нарушении собственником помещения в многоквартирном доме и (или) лицом, принявшим помещение, обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.5. Собственник помещения в многоквартирном доме и (или) лицо, принявшим помещение, несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае причинения убытков собственнику помещения в многоквартирном доме и (или) лицу, принявшему помещение по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Контроль за исполнением Договора.

6.1. Управляющая компания предоставляет отчет о выполнении обязательств по настоящему Договору не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения информации на сайте управляющей компании www.komfort.ooo или по запросу собственников помещений предоставляет документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

6.2. Собственник помещения в многоквартирном доме и (или) лицо, принявшим помещение в многоквартирном доме вправе за 15 дней до окончания срока действия настоящего Договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

7. Особые условия

7.1. Все споры и разногласия, возникшие из настоящего Договора разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

7.2. Претензии предъявляются правообладателем и иным лицом в письменном виде.

7.3. Все изменения и дополнения к Договору совершаются Сторонами в письменном виде и оформляются надлежащим образом.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и заключен на срок 3 (три) года.

8.2. Срок действия договора управления многоквартирным домом может быть продлен на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры,

предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;
- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока, не приступила к их выполнению.

8.3. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9. Информация для оперативной связи:

- Аварийно-диспетчерская служба: 8-926-049-26-07.
- Секретарь управляющей компании: 8-925-272-75-38.
- Инженер по эксплуатации жилого дома: 8-925-272-75-38.
- Бухгалтерия: 8-925-272-75-38.

10. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

10.1. Управляющая организация:

143900, Московская область, г. Балашиха, ул. Заречная, д. 43

ОГРН 1165001052072; ИНН/КПП 5001108750/50010101

р/с 407 028 104 240 000 05746 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) г. Москва,

к/с 30101810500000000976 БИК 044525976

E-mail: komfort.uo@yandex.ru

Генеральный директор _____

Р.Е. Золотухин

10.2. Правообладатель/собственник: _____

Регистрация: _____

Паспорт: _____

Телефон: _____

Подпись _____

С «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Государственного Комитета по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.10.2003г.;

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме"); Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме" и «Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

«Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354,

Ознакомлен путем личного прочтения, и содержание их мне понятно. Подпись _____

**Перечень
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
<p>I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов: Требование к качеству: Жилищный кодекс РФ, ФЗ № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ (с изменениями и дополнениями), Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», приказ Государственного комитета РФ по жилищной и строительной политике от 26.12.97 г. № 17-139 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», СНиП 52-01-2003, Основные положения «Бетонные и ж/б конструкции».</p>	
<p>1.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: Требование к качеству: СНиП 2.02.01-83 «Основания зданий и сооружений», СНиП 2.03.11-85 «Защита строительных конструкций от коррозии», Приказ ЦНИИЖБ Госстроя СССР № 51 от 11.06.1987 г. «Пособие по проектированию защиты от коррозии бетонных и ж/б строительных конструкций», СНиП 2.01.07-85 «Нагрузки и воздействия», ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» утв. Постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 г. № 153.</p>	
<p>проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными фундаментами.</p>	ежедневно
<p>при выявлении нарушений – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности. Устранение выявленных нарушений</p>	по мере необходимости
<p>1.2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:Требование к качеству: СНИП 2.03.11-85 «Защита строительных конструкций от коррозии», Приказ ЦНИИ проект стальных конструкций им. Мельникова № 236 от 30.06.1987 г. «Пособие по контролю состояния строительных металлических конструкций зданий и сооружений в агрессивных средах, проведению обследования и проектированию восстановления защиты конструкций от коррозии», ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий». СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» утв. Постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 г. № 153.</p>	
<p>проверка температурно- влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примыков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности.</p>	Ежедневно
<p>Устранение выявленных неисправностей.</p>	По мере необходимости

1.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: Требование к качеству: СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные, ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» утв. Постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 г. № 153.	
выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стен, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформации 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 крупногабаритных блоков.	ежедневно
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по мере необходимости
1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: Требование к качеству: СНиП 3-04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СНиП 2.08.01-89. ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» утв. Постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 г. № 153.	
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	ежедневно
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: Требование к качеству: СНиП 12-01-2004 «Организация строительства», СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», ГОСТ 19980-90 «Ригели железобетонные для многоквартирных зданий», ГОСТ Р 53778-2010 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» утв. Постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 г. № 153.	
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, 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	2 раза в год
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: Требование к качеству: СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СНиП 11-26-76 «Кровли», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» утв. Постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 г. № 153.	
проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на	ежедневно

чердаке; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение.	
В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: Требование к качеству: ГОСТ 23120-78 «Лестницы маршевые, площадки и ограждения стальные», СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» утв. Постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 г. № 153.	
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	ежедневно
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской	по мере необходимости
1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: Требование к качеству: СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные работы и отделочные покрытия», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» утв. Постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 г. № 153.	
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	ежедневно
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: Требование к качеству: СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 3.04.01-87 «Отделочные работы и защита строительных конструкций от коррозии», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» утв. Постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 г. № 153.	
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; проверка звукоизоляции и огнезащиты;	ежедневно
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости

<p>1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов: Требование к качеству: СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».</p>	
<p>проверка состояния внутренней отделки.</p>	<p>ежедневно</p>
<p>При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.</p>	<p>по мере необходимости</p>
<p>1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: Требование к качеству: СНиП 2.03.13-88 «Полы», СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».</p>	
<p>проверка состояния основания;</p>	<p>ежедневно</p>
<p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>по мере необходимости</p>
<p>1.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений (в т.ч. запирающих устройств), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: Требование к качеству: ГОСТ 6629-88 «Двери деревянные», ГОСТ 11214-86 «Окна и балконные двери», СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий», СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».</p>	
<p>проверка целостности оконных и дверных заполнений (в т.ч. запирающих устройств), плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p>	<p>ежедневно</p>
<p>а при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>по мере необходимости</p>
<p>2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: Требование к качеству: Жилищный кодекс РФ, ФЗ № 189-ФЗ, Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», приказ Государственного комитета РФ по жилищной и строительной политике от 26.12.97 г. № 17-139 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания», ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», СНиП 12-01-2004, , СНиП 3.05.01-85 «Внутренние санитарно-технические системы», СНиП 3.05.06.85 «Электрические устройства», СНиП 31-110-2003 «Проектирование и мониторинг электрооборудования жилых и общественных зданий», СНиП 31-01-2003 «Жилые здания многоквартирные», СП 3.05.06-85 «Электротехнические устройства»</p>	<p>В соответствии с правилами и нормами эксплуатации</p>
<p>2.1. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах.</p>	
<p>2.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах.</p>	
<p>2.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, АСКУЭ, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме.</p>	
<p>3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: Требование к качеству: СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях», СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».</p>	

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	ежедневно
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	ежедневно
устранение неплотностей 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;	2 раза в год
проверка исправности, техническое обслуживание, контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	ежедневно
при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: Требование к качеству: ГОСТ «Лифты пассажирские», ПБ 10-558-03 «Правила устройства и безопасности эксплуатируемых лифтов», Постановление Правительства РФ от 02.10.2009 г. № 782 «Об утверждении технического регламента о безопасности лифтов», СНИП 31-01-2003 «Жилые здания многоквартирные».	
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания лифта (лифтов);	ежедневно
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	круглосуточно
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования, ремонт лифта (лифтов);	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания котельной, индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах: Требования к качеству: СНИП 41-02-2003 «Тепловые сети», СНИП 2.04.14-88 «Тепловая изоляция трубопроводов и оборудования», СНИП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий», СНИП II-35-76 «Котельные установки», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».	
проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ в котельных, входящих в состав общего имущества, на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках (ВНС) в многоквартирных домах; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования котельных, индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения, работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	круглосуточно
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
6. Работы и услуги по содержанию помещений входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: Требование к качеству: Жилищный кодекс РФ, ФЗ № 189-ФЗ, Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», приказ Государственного комитета РФ по жилищной и строительной политике от 26.12.97 г. № 17-139 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», СНИП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНИП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», СНИП 12-01-2004, СНИП 52-01-2003, Основные положения «Бетонные и ж/б конструкции», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», Градостроительный кодекс РФ.	

Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей;	ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа;	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	ежедневно
Мытье пола кабины лифта	ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта	2 раза в месяц
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц
Обметание пыли с потолков	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных площадках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год
Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	2 раза в год
Мытье окон	2 раза в год
Очистка металлической решетки и прямка. Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
7. Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».	1 раз в месяц
7. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория), в зависимости от времени года: Требование к качеству: СНиП 111-10-75 «Благоустройство территории», ФЗ № 188-ФЗ, МКД 2-04.2004 «Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», Приказ Госстроя РФ от 15.12.1999 N 153 «Об утверждении Правил создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации».	
8.1. В холодный период года:	
Подметание свежеснеговывпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки
Сдвигание свежеснеговывпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	через 3 часа во время снегопада
Посыпание территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда
Очистка территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток во время гололеда

Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Промывка урн	1 раз в месяц
Протирка указателей улиц и промывка номерных указателей	2 раза в холодный период
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
8.2 В теплый период года:	
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см;	1 раз в двое суток
Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1 раз в двое суток (50% территории)
Очистка урн от мусора, установленных возле подъездов	1 раз в сутки
Промывка урн	2 раза в месяц
Протирка указателей улиц и промывка номерных указателей	5 раз в теплый период
Уборка газонов	1 раз в двое суток
Полив газонов и зеленых насаждений;	1 раз в двое суток
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток
Мойка территории	1 раз в двое суток
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов: Требование к качеству: СНиП 3.05.01-85 «Внутренние санитарно-технические системы», СНиП 31.01.2003 «Здания жилые многоквартирные», СП 31-108-2002 «Мусоропроводы жилых и общественных зданий и сооружений», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».	
проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода:	
при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
10. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты: Требование к качеству: ФЗ № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», ППБ 01-03 «Правила пожарной безопасности в РФ», СНиП 21-01-97, СНиП 41-01-2003, СНиП 31-01-2003, СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».	1 раз в год

11. Работы по обслуживанию комплексной системы противопожарной безопасности: Требование к качеству: ФЗ № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», ППБ 01-03 «Правила пожарной безопасности в РФ», СНиП 21-01-97, СНиП 41-01-2003, СНиП 31-01-2003, РД 25 964-90, РД 009-01-96, Пост-е Правительства РФ № 390 25.04.2012	ежедневно
12. Прочие затраты (амортизация производственных фондов, ремонт контейнеров, аренда земли, налоги, комиссионные сборы)	круглосуточно
13. Услуги расчетного центра (начисление платы и сбор платежей), общехозяйственные расходы	ежемесячно
14. Услуги МФЦ (услуги паспортного стола)	
15. Общехозяйственные расходы	

Управляющая организация
ООО «Комфорт Сервис»
 Генеральный директор

Собственник

М.П.



/Р.Е. Золотухин /

_____ / _____ /


Перечень общего имущества

1. Адрес многоквартирного дома: Московская область, г. Балашиха, мкр. Гагарина, д. 31
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) - 50:15:0000000:150132
3. Серия, тип постройки - шифр 44/192
4. Год постройки 2016 год
5. Количество этажей: 16
6. Наличие технического подполья
7. Наличие технического этажа
8. Количество квартир 495
9. Строительный объем 130 076,0 куб. м
10. Площадь: а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками (общая площадь здания) 38 375,8 м²
б) жилых помещений (общая площадь квартир) 29 010,4 м²
в) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 5 861,1 м²
11. Количество лестниц 8 шт.
12. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 2 017,6 м²
13. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома – 23 338,0 кв. м
14. Кадастровый номер земельного участка (при наличии) – 50:15:0000000:145125.

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка)
1.Фундамент	Монолитный железобетонный
2.Наружные капитальные стены	Газосиликатные блоки, утеплитель
3.Перегородки	Газосиликатные блоки
4.Перекрытия чердачные	Железобетонные
5.Крыша	рулонная, мягкая
6.Полы	- железобетонные, стяжка
7.Проемы окон	-ПВХ
8.Проемы двери наружные	-деревянные,
9.Отделка внутренняя	-полнотелый рваный камень
Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
10. Внутренние санитарно-технические устройства и инженерные системы	- ЦТП, канализация, мусоропровод, отопление, холодное и горячее водоснабжение, вентиляция,
16.Электротехнические устройства	- пассажирский и грузовой лифты, электроснабжение, электроплиты, пожарная сигнализация, телевидение

Управляющая организация
ООО «Комфорт Сервис»
Генеральный директор

Собственник

 /Р.Е. Золотухин /