ДОГОВОР № 053_23_НЗ
управления многоквартирным домом

Московская область, г.о. Химки,
дер. Рузино

«29» ноября 2023 г.

ООО «Специализированный застройщик Кутузовское-1», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице генерального директора Малаева Руслана Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,
и

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 другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с ч.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, функционирования нежилых помещений, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, принявшим помещения по акт приема-передачи от Застройщика (далее – «Собственники», «Собственник») и иным лицам, пользующимся указанными помещениями в Многоквартирном доме на законных основаниях.

1.2. Отправка уведомлений и предложений Управляющей организацией в адрес Застройщика осуществляется электронным письмом по электронной почте на адрес, указанный в реквизитах договора, при этом, неполучение Управляющей организацией технического отчета почтового сервера о недоставке сообщения признается надлежащей отправкой.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, нормативными документами, определяющими Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, Правила пользования жилыми помещениями, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными правовыми актами Московской области.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Застройщика за плату, указанную в разделе 4 Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: **Московская область, городской округ Химки, деревня Рузино, микрорайон «Кутузовский», дом № 4 корпус 2 (далее – «МКД»),** включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, состав которого указан в Приложении № 1 к Договору, предоставление коммунальных услуг Застройщику, а так же иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, указанную в Договоре.

2.2. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания Общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Застройщику в Многоквартирном доме.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом **с 29 ноября 2023 года**, 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 Застройщика в соответствии с целями, указанными в п. 2.2 Договора.

3.1.2. Самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций предоставлять и оказывать Застройщику услуги по управлению, содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем, приведенным в Приложении № 3 к Договору, с учетом конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, а также предоставлять коммунальные услуги Застройщику в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление (теплоснабжение) 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.

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

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

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

3.1.5. Устранять аварии и обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других.

3.1.6. На основании заявки Застройщика, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или Помещению Застройщика.

3.1.7. Принять от Застройщика техническую документацию на Многоквартирный дом, в установленном законодательством Российской Федерации порядке в офисе Управляющей организации по адресу: **Московская область, городской округ Химки, деревня Рузино, Микрорайон «Кутузовский», дом № 2,** обеспечить ее хранение.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Застройщика в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.9. Информировать Застройщика:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.15. По запросу Застройщика предоставить информацию о заключении договоров на выполнение работ и оказание услуг указанных в п. 3.1.13 и 3.1.14 и порядке расчетов по их исполнению.

3.1.16. Организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт помещений в Многоквартирном доме.

3.1.17. По требованию Застройщика производить сверку расчетов, но не чаще одного раза в месяц.

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

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

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

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

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

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

3.1.24. Представлять интересы Застройщика перед третьими лицами в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.25. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в

Многоквартирном доме, использования коммунальных ресурсов не по назначению, без соответствующих решений общего собрания собственников.

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

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

3.1.28. В течение 3 (трех) рабочих дней после прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

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

3.1.30. Выполнять работы и услуги, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору.

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

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

3.1.33. Незамедлительно уведомлять Застройщика о выявленных строительных недостатках Общего имущества МКД с приложением подтверждающих документов (акт выявленных недостатков, фотофиксация).

3.1.34. С даты передачи Застройщиком жилого/нежилого помещения участнику долевого строительства или лицу, с которым у Застройщика заключен иной договор, на основании которого жилое/нежилое помещение переходит в собственность третьего лица, начислять плату за содержание жилого/нежилого помещения и коммунальные услуги непосредственно лицу, которому передано такое помещение.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям. При этом Управляющая организация обязана осуществлять контроль над выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

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

3.2.3. В случае несоответствия данных, предоставленных Застройщиком, проводить

перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета по фактическому потреблению.

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

3.2.5. Требовать внесения платы от Застройщика в случае не поступления платы от нанимателя или арендатора в установленные законодательством и Договором сроки.

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

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

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Застройщика по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Заключать с соответствующей организацией договор на организацию начисления платы за жилые и нежилые помещения Застройщика, коммунальные и прочие услуги, если эти услуги отвечают интересам Застройщика и ее предоставление одобрено общим собранием собственников;

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

3.2.11. Требовать допуска, в заранее согласованное с Застройщиком время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.2.12. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых Застройщиком сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.13. Требовать от Застройщика передачи комплекта Технической и иной документации, необходимой для управления МКД.

3.3. Застройщик обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору.

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.3. В течение 5 (пяти) дней с даты заключения настоящего Договора передать Управляющей организации по акту приема-передачи комплект Технической и иной документации, необходимый для управления МКД.

3.3.4. В течение одного дня с момента передачи жилого/нежилого помещения участнику долевого строительства или лицу, с которым у Застройщика заключен иной договор, на основании которого жилое/нежилое помещение переходит в собственность третьего лица, сообщать Управляющей организации о факте передачи жилого/нежилого помещения, предоставлять копию документа, подтверждающего такую передачу.

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

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

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

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

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

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

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

3.3.9. При возникновении чрезвычайных ситуаций обеспечить в любое время суток

доступ, в принадлежащие Застройщику помещения, представителей органов уполномоченных решать задачи по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций, последствий стихийных бедствий.

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

3.3.11. В случае получения от Управляющей компании уведомления о выявленных строительных недостатках Общего имущества в МКД (п.3.1.33 Договора), устранять недостатки собственными силами или силами подрядных организаций, осуществлявших строительство МКД.

3.4. Застройщик имеет право:

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

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

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

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

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

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

4.1. Цена Договора определяется как плата за содержание помещения 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 (Приложение № 3 к Договору), и переменной составляющей, включающей в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном

Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (Затраты на общедомовые нужды (ОДН)): выставляется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, пока собственники помещений в МКД на общем собрании не изберут иной способ определения размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с ч.9.2 ст. 156 ЖК РФ.

В случае изменения органами государственной власти размера норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, выставляется исходя из нового норматива с момента его утверждения соответствующим нормативно-правовым актом.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета, исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Московской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

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

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

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

4.7. При временном отсутствии в Помещениях граждан, внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в Помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующим законодательством.

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

5. Ответственность сторон

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

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

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

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

6. Контроль за выполнением условий Договора Управляющей организацией

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

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

7. Порядок изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом

7.1 Обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с 29 ноября 2023 года.

8.2. Договор заключен на 3 (три) месяца.

8.3. Настоящий Договор прекращает свое действие с момента выбора организации, которая будет осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством РФ или выбора иного способа управления Многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

8.5. Срок действия Договора может быть продлен, если

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные Жилищным кодексом 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, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

9. Порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. По соглашению сторон.

9.1.2. В судебном порядке.

9.1.3. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

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

9.3. В случае переплаты Застройщиком средств за услуги по Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Застройщика о сумме переплаты, получить от Застройщика распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

10. Обстоятельства непреодолимой силы

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

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

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

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

11. Особые условия

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

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

12. Заключительные положения

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

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

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

Приложения:

Приложение № 1 – Состав Общего имущества Многоквартирного дома;

Приложение № 2 – Расценки, тарифы, ставки;

Приложение № 3 – Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 4 – Акты разграничения ответственности.

13. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик Кутузовское-1»
Юридический адрес: 141544, Московская область, г.о. Химки, деревня Рузино, микрорайон Кутузовский, дом 2, пом XI
ИНН:5044074560
КПП:504401001
ОГРН:1105044001930
ОКПО: 66133889
ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»
р/с 40702810140600144601,
БИК 044525555
к/с 30101810400000000555
тел. +7(495) 228-07-31

Генеральный директор

_____/Р.А. Малаев/

М.п.

Управляющая организация:
ООО «АЙКОН-Эксплуатация»
Юридический адрес: 141544, Московская область, г.о. Химки, деревня Рузино, Микрорайон Кутузовский, д.2 пом. XI,6
ИНН: 5044098730
КПП: 504401001
ОГРН: 1165044052062
Банковские реквизиты:
р/счет № 40702810738000119684
в ПАО СБЕРБАНК
к/сч. 30101810400000000225
БИК 044525225
Тел. +7 (495) 640 -75-45

Генеральный директор

_____/Н.В. Федорова/

М.п.

Приложение № 1
к Договору управления № 053_23_НЗ
от "29" ноября 2023 г

Состав
и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Московская область, городской округ Химки, деревня Рузино, Микрорайон «Кутузовский», дом № 4 корп. № 2
(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	**Параметры**	**Характеристика**
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования (в том числе лестницы и лестничные марши)	Количество – 195 шт. Площадь пола – 2897,69 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 – 69 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 – 334,3 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 – 6 072,73 кв. м Материал стены и перегородок-бетон, пеноблок Материал отделки стен - текстурная окраска Площадь потолков – 2441,31 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 – 18177,78 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 секция 1 – 16, в т.ч. 1 подземный Количество этажей секция 2 – 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 – 1331,2 кв.м Протяженность свесов – 0 м. Площадь свесов – 0 кв. м Протяженность ограждений – 237,94 м.п.	Характеристика состояния – удовлетворительное. Площадь крыши требующей капитального ремонта - 0 кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - 0 кв.м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - 21 шт. из них: деревянных - 0 шт. металлических - 0 шт., ПВХ – 0 шт. витражных - 21 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 - 69,45 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 – 3 шт.	Состояние - удовлетворительное
Светильники	Тип – светодиодные/	Количество светильников, требующих замены - 0 шт. Количество светильников, требующих ремонта - 0 шт.
Системы Дымоудаления и подпора воздуха	Количество систем дымоудаления: 2 шт. (ДУ) Количество систем компенсации дымоудаления: 2 шт. (КДУ) Подпоры воздуха: 6 шт. (в лифт. шахт.) 2 шт. (в лестн. кл.) 2 шт. (теплый подп.) 2 шт. (в лифт. холл -1эт. 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 – 897 шт. (стальные радиаторы) Материал и количество – 20 шт. (стальной регистр)	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 оц. 3.80 мм сталь оц. 4.70 мм сталь оц. 5.50 мм. сталь оц. 6.40 мм. сталь оц. 7.25 мм. сталь оц. 8.20 мм. сталь оц. 9.15 мм. сталь оц.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены-0 м. Протяженность труб, требующих окраски -0 м.

Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал: 1.15 мм сшит. ПЭ 2.100 мм. сталь оц. 3.80 мм сталь оц. 4.70 мм сталь оц. 5.50 мм. сталь оц. 6.40 мм. сталь оц. 7.25 мм. сталь оц. 8.20 мм. сталь оц. 9.15 мм. сталь оц.	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 – 8 337 кв.м.	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

Застройщик:
Генеральный директор

_____**/Р.А. Малаев /**

М.п.

Управляющая организация:
Генеральный директор

_____**/Н.В. Федорова/**

М.п.

Приложение № 2
к Договору управления № 053_23_НЗ
от "29" ноября 2023 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	**64,84**	рублей с 1 кв.м. общей площади помещения без учета летних / **ежемесячно**
2	Обслуживание системы видеонаблюдения «Безопасный регион»	**160,00**	рублей с квартиры / **ежемесячно**
3	Обслуживание систем контроля доступа и домофонии	**150,00**	рублей с квартиры / **ежемесячно**
4	Вывоз строительного мусора (для квартир без отделки)	**237,00**	рублей с 1 кв.м. общей площади помещения / **разовый единовременный платеж**
	Вывоз строительного мусора (для квартир с отделкой)	**0,00**	

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

Застройщик:
Генеральный директор

_____/Р.А. Малаев /

М.п.

Управляющая организация:
Генеральный директор

_____/Н.В. Федорова/

М.п.

Приложение № 3
к Договору управления № 053_23_НЗ
от "29" ноября 2023 г.

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом:

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 на Объекте;
1.5.	Взаимодействие с городскими и федеральными Органами Власти;
1.6.	Контроль, учёт и выполнение предписаний городских 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 Объекта**
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 Объекта;
2.3.	Назначение лиц, ответственных за электро-, тепловое и лифтовое хозяйство;
2.4.	Хранение и ведение переданной технической документации по Объекту;
2.5.	Разработка и обеспечение для всех помещений Объекта 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;

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)		
1	**<u>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</u>**	
1.1.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов.	1 раз в год
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в зданиях с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	1 раз в год

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1.3.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.	По мере необходимости
2.	**Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:**	
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.	1 раз в месяц
2.2.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.	По мере необходимости
2.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	По мере необходимости
3.	**Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:**	
3.1.	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 стенами, неисправности водоотводящих устройств.	По мере необходимости
3.2.	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей	По мере необходимости
3.3.	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	По мере необходимости
4.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:**	
4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	1 раз в год
4.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в зданиях с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.	1 раз в год
4.3.	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	1 раз в год
4.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ.	По мере необходимости
5.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов:**	

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
5.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.	По мере необходимости
5.2.	Контроль состояния металлических закладных деталей в зданиях со сборными и монолитными железобетонными колоннами.	По мере необходимости
5.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ.	По мере необходимости
6.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий:**	
6.1.	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.	По мере необходимости
6.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
7.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:**	
7.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек.	1 раз в квартал
7.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	1 раз в год
7.3.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.	1 раз в квартал
7.4.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	2 раза в год
7.5.	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	По мере необходимости
7.6.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ.	По мере необходимости
8.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:**	
8.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	По мере необходимости
8.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
9.	**<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:</u>**	
9.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами.	По мере необходимости
9.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).	1 раз в неделю
9.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, козырьков.	По мере необходимости
9.4.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	По мере необходимости
9.5.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
10.	**<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу:</u>**	
10.1.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
11.	**<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу:</u>**	
11.1.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
12.	**<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:</u>**	
12.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу.	1 раз в неделю
12.2.	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества		
13.	**<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции, дымоудаления.</u>**	
13.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, ППА и дымоудаления; определение работоспособности оборудования и элементов систем.	ежемесячно

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
14.	**<u>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:</u>**	
14.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	1 раз в месяц
14.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	ежедневно
14.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	1 раз в год
14.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу.	По мере необходимости
14.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	По мере необходимости
14.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем.	По мере необходимости
14.7.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	По мере необходимости
14.8.	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	По мере необходимости
15.	**<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):</u>**	
15.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год
15.2.	Проведение пробных пусконаладочных работ.	1 раз в год
15.3.	Удаление воздуха из системы отопления.	По мере необходимости
15.4.	Промывка систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
16.	**<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:</u>**	

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
16.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	Согласно требованиям техн. регламентов
16.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	Согласно требованиям техн. регламентов
16.3.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	Согласно требованиям техн. регламентов
16.4.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	Согласно требованиям техн. регламентов
17.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов):**	
17.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Круглосуточно, ежедневно
17.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).	Согласно требованиям техн. регламентов
17.3.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	Круглосуточно, ежедневно
17.4.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	Согласно требованиям техн. Регламентов
18.	**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, противодымной защиты.**	Ежемесячно
19.	**Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах, выполнения заявок населения по общему имуществу.**	По мере необходимости
20.	**Техническое обслуживание и поверка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.**	Согласно паспортам на приборы

21.	**Сезонная эксплуатация – подготовка объекта к весенне-летней эксплуатации.**	Апрель-Май
22.	**Сезонная эксплуатация – подготовка объекта к отопительному периоду.**	Июнь-Август

Застройщик:
Генеральный директор

_____ **/Р.А. Малаев /**

М.п.

Управляющая организация:
Генеральный директор

_____ **/Н.В. Федорова/**

М.п.

Приложение № 4
к Договору управления № 053_23_НЗ
от "29" ноября 2023 г.

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

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

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей организацией** и **Застройщиком** обозначена цветной (сплошной) линией на схеме.
2. **Застройщик** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через помещение Застройщика.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Застройщика,** 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 **Застройщика.**
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 **Застройщиком** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения **Застройщиком** 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 **Застройщика**.
6. При привлечении **Застройщиком** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности **Застройщика** и/или **Управляющей организации**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Застройщика,** общему имуществу, имуществу лиц, принявших помещения от Застройщика по акту приема-передачи, имуществу **Управляющей организации** или третьих лиц несет **Застройщик.** Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Застройщика**.
7. После передачи помещения (Объекта долевого строительства) от застройщика участнику долевого строительства, ответственность за эксплуатацию и техническое обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования внутри помещения переходит к Собственнику.

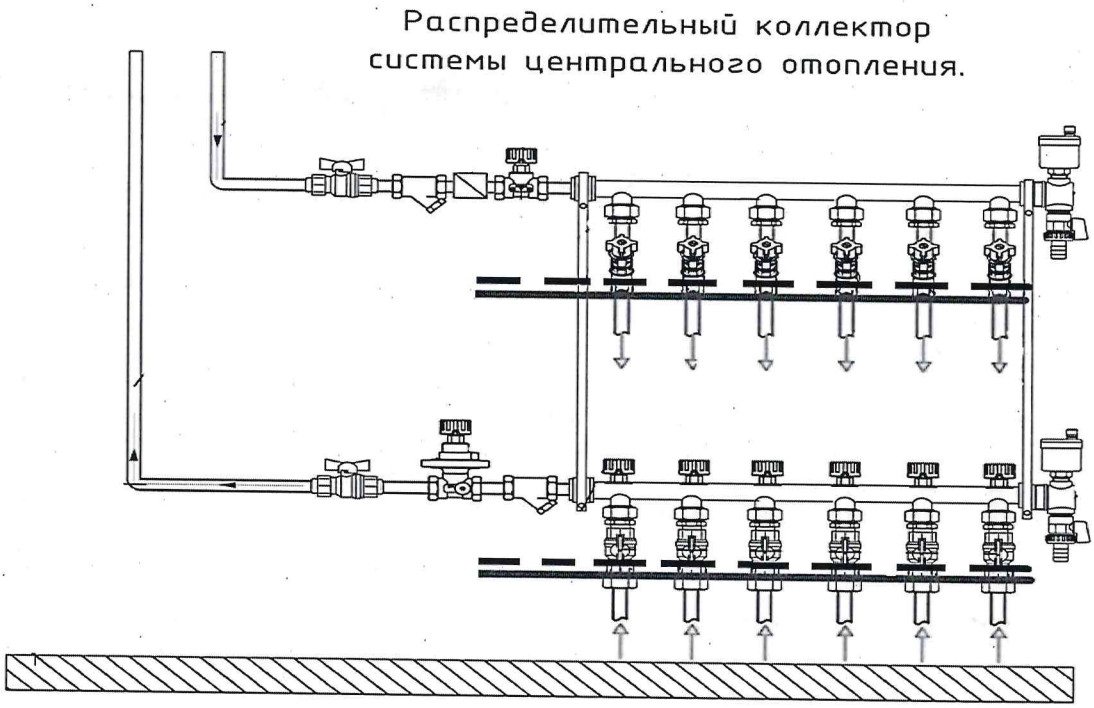
Условные обозначения:

«Прерывистая линия» - граница балансовой принадлежности

«Сплошная линия» - граница эксплуатационной ответственности

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.

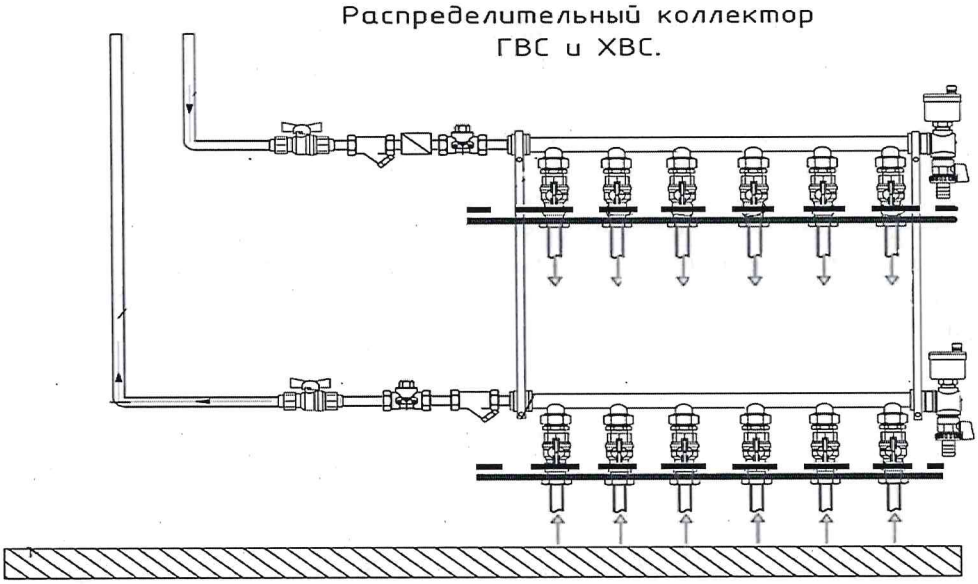


1.4. Обслуживание трубопровода и приборов отопления в зоне эксплуатационной ответственности лежит на Собственнике помещения.
2. Собственник помещения не вправе:
2.1. Производить слив теплоносителя из системы отопления.
2.2. Самовольно демонтировать или отключать приборы отопления, предусмотренные проектной 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 службы эксплуатации причинам.

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.

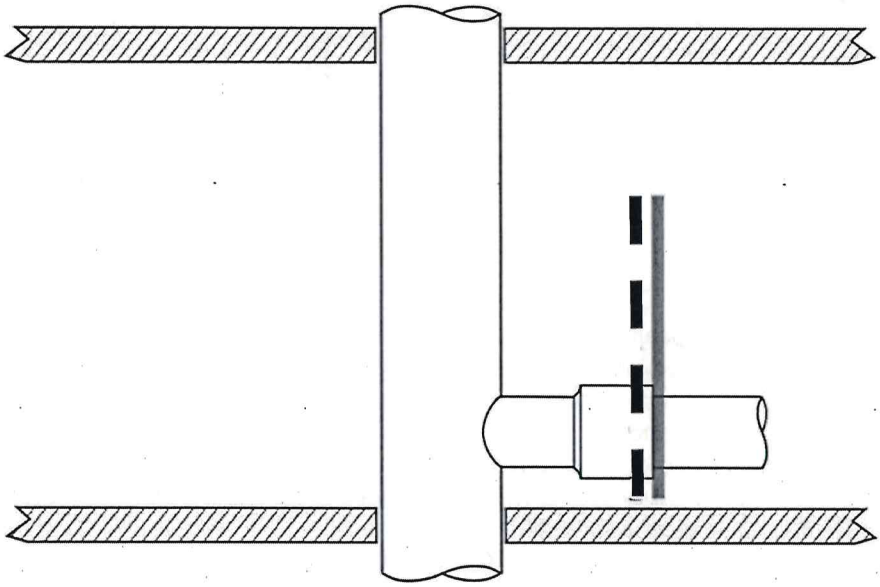


1.4. Обслуживание трубопровода в зоне эксплуатационной ответственности лежит на Собственнике помещения.
2. Управляющая организация имеет право немедленно отключить подачу водоснабжения при возникновении аварийных ситуациях в зоне эксплуатационной ответственности Собственника помещения с последующим сообщением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

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.

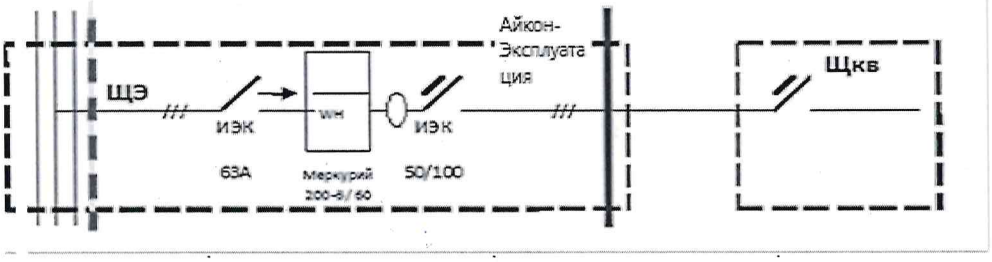
Система центрального водоотведения



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 службы эксплуатации причинам.

АКТ
по разграничению балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон в электроустановках и оборудовании напряжением до 1000В

1. Электроснабжение Собственника осуществляется по 3 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).

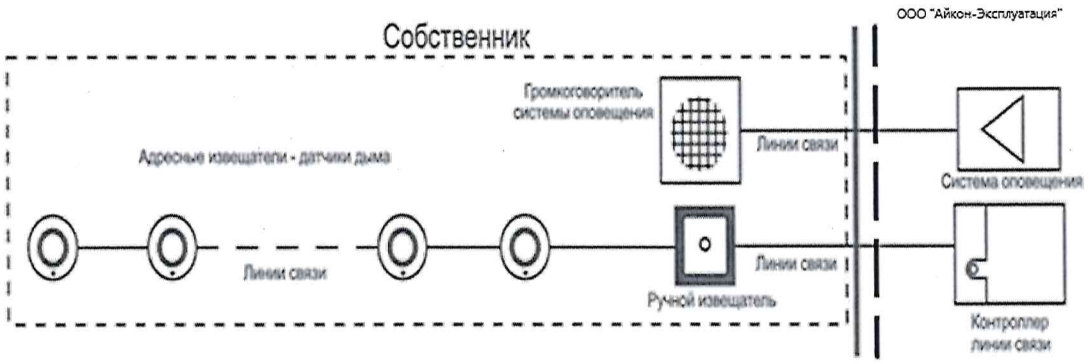


4. В зону ответственности Управляющей организации входит обслуживание, эксплуатация и ремонт электрооборудования и электрических сетей дома до наконечников кабеля, отходящего от общедомовой питающей линии к вводному разъединителю квартиры, расположенного в этажном щите, а также обслуживание кабеля к 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 помещения входит приобретение материалов и оборудования для ремонта электрооборудования и электрических сетей, начиная от наконечников кабеля, отходящего от общедомовой питающей линии к вводному разъединителю помещения 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).
10. Собственник обязуется обеспечить доступ в помещение персоналу Энергонадзора, Энергосбыта и Управляющая организация при предварительном согласовании времени и цели посещения.

АКТ
по разграничению балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон 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, 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.

Застройщик:
Генеральный директор

_____/Р.А. Малаев/
М.п.

Управляющая организация:
Генеральный директор

_____/Н.В. Федорова/
М.п.