

**Договор № 9807-МФ/ДУН-01-03-13-02/ВКФ-1/ВТОР**  
**управления многоквартирным домом**  
**по адресу: г. Москва, Ботаническая ул, дом № 19, корпус 1**  
(населенный пункт, улица, номер дома, номер корпуса)

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**Акционерное общество "ВК Комфорт"** (АО "ВК Комфорт", ОГРН № 1097746503106, ИНН 7706724054), именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице **Менеджера по работе с населением:** \_\_\_\_\_ действующего на основании **доверенности № \_\_\_\_\_**, с одной стороны, и **Гражданин(ка) \_\_\_\_\_**, паспорт: **серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а): \_\_\_\_\_**, являющийся(еся) собственником(ами) помещения расположенного в многоквартирном доме по адресу: **г. Москва, Ботаническая ул, дом № 19, корпус 1** (далее – «Многokвартирный дом»), а именно: помещение № \_\_, общей площадью \_\_ кв.м., на основании Свидетельства о государственной регистрации права, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, бланк свидетельства серии 77 \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана учётная запись регистрации № 77-77- \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года (далее – «Помещение»), в дальнейшем именуемый(ые) «Собственник», именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома (Протокол № 1 от 28.12.2011 г.), хранящегося в офисе Управляющей Организации, с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях, функционирования нежилых помещений, надлежащего содержания Общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления Коммунальных услуг (ресурсов) Собственникам помещений в Многоквартирном доме и иным лицам, пользующимся указанным Помещением в Многоквартирном доме на законных основаниях.

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации (далее - Правила содержания общего имущества) и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

1.4. Настоящий Договор является договором смешанного вида.

1.5. При исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 8 к настоящему Договору.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника обязуется в течение срока действия настоящего Договора за плату, от своего имени, но за его счет совершать юридические и иные действия, направленные на Управление Многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Москва, Ботаническая ул, дом № 19, корпус 1, выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию и текущему ремонту Общего имущества в нем в пределах фактического финансирования, а также оказывать дополнительные и прочие услуги и осуществлять иную направленную на достижение целей Управления Многоквартирным домом деятельность, а именно:

2.1.1. выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества, предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору, до окончания срока действия настоящего Договора в пределах фактического финансирования, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров со специализированными Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и/или услуг по Содержанию и текущему ремонту Общего имущества, а в случае принятия общим собранием собственников соответствующего решения – выполнение работ по Капитальному ремонту Общего имущества;

2.1.2. оказывать дополнительные услуги, в соответствии с их перечнем, установленным в Приложении № 6 к настоящему Договору в пределах фактического финансирования;

2.1.3. самостоятельно осуществлять выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от своего имени или от имени Собственников, в интересах Собственников;

2.1.4. осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и срокам предоставления (поставки) Собственникам жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов), а также дополнительных и прочих услуг;

2.1.5. осуществлять приемку работ и/или услуг, выполненных и/или оказанных по заключенным договорам;

2.1.6. устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов и обеспечивать защиту прав Собственников как потребителей жилищных, Коммунальных, дополнительных и прочих услуг;

- 2.1.7. устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников и осуществлять выдачу документов, подтверждающих установление указанных фактов;
- 2.1.8. представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судебных органах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с Управлением Многоквартирным домом;
- 2.1.9. подготавливать и предоставлять Собственникам предложения по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества, выполнять расчет расходов на проведение дополнительных работ, а также выполнять подготовку предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника;
- 2.1.10. проводить проверку технического состояния Общего имущества;
- 2.1.11. подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества и предоставление их Собственникам;
- 2.1.12. производить расчет размеров платежей, сборов и взносов, целевых взносов для каждого Собственника;
- 2.1.13. принимать и осуществлять хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом (в т.ч. на системы теплоснабжения, вентиляции и другие объекты Общего имущества), внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- 2.1.14. выполнять прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций в течении 20 (двадцати) календарных дней с момента приема (получения);
- 2.1.15. производить выдачу Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения запроса от Собственника;
- 2.1.16. осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на Помещение, копий документов, подтверждающих право Собственников на Помещение, а также документов, являющихся основанием для пользования Помещением;
- 2.1.17. выполнять подготовку и предоставление Собственникам предложений по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;
- 2.1.18. осуществлять реализацию мероприятий по ресурсосбережению;
- 2.1.19. в случае принятия общим собранием собственников соответствующего решения, осуществлять распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования третьих лиц, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также иные цели, устанавливаемые соответствующими решениями Собственников;
- 2.1.20. проводить за счет Собственников регистрацию опасных производственных объектов (лифтов и т.п.) и страхования гражданской ответственности при эксплуатации опасных производственных объектов;
- 2.1.21. совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на выполнение условий настоящего Договора в соответствии с решениями Собственников по дополнительным соглашениям сторон;
- 2.1.22. выполнять иные функции в соответствии с решениями Собственников по дополнительным соглашениям;
- 2.1.23. оказывать дополнительные и прочие услуги Собственникам на основании соответствующих решений Собственников и по соглашению Сторон;
- 2.1.24. осуществлять своими силами или путем привлечения третьих лиц начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников за услуги и работы по Содержанию, Текущему Общему имуществу Многоквартирного дома, Коммунальные услуги (ресурсы), дополнительные услуги, а также платежей за прочие услуги, и перечисление указанных платежей организациям, предоставляющим жилищные, Коммунальные услуги (ресурсы), дополнительные и прочие услуги.
- 2.2. Общая характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:
- адрес Многоквартирного дома: **г. Москва, Ботаническая ул, дом № 19, корпус 1;**
  - кадастровый номер Многоквартирного дома: **3128/51 (00230443:0001);**
  - серия: **П-44Т;**
  - тип постройки: **жилой дом;**
  - год постройки: **2 010;**
  - этажность: **17;**
  - количество квартир: **192;**
  - количество нежилых помещений: **5;**
  - общая площадь здания, включая балконы и лоджии – **12 034,6** кв.м.;
  - общая площадь здания без учета балконов и лоджий – **11 618,6** кв.м.;
  - общая площадь жилых помещений с балконами и лоджиями – **11 339,6** кв. м.;
  - общая площадь жилых помещений без учета балконов и лоджий – **10 923,8** кв.м.;
  - общая жилая площадь помещений – **6 359,3** кв.м.;
  - общая площадь нежилых помещений – **695** кв. м.;
  - общая площадь мест общего пользования – **764** кв. м.;

- год последнего комплексного капитального ремонта ;
- процент износа здания **0,8 %**.

2.3. Состав и состояние Общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется Управление, а также границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Перечень и периодичность оказания дополнительных услуг (не включенных в Приложение № 2 к настоящему Договору), указаны в Приложении № 6 к настоящему Договору.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Приступить к Управлению Многоквартирным домом начиная с \_\_\_\_\_ и осуществлять Управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в п.1.1. настоящего Договора.

3.1.2. Исполнять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, дополнительные и иные работы и услуги в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложениях № 2, и № 6 к настоящему Договору, в пределах фактического финансирования, надлежащего качества;

3.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственникам и лицам, пользующимся их Помещением в Многоквартирном доме на законных основаниях, в необходимых объемах, надлежащего качества, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление.

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

3.1.4. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, при наличии вины Управляющей организации.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать от Собственников и лиц пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме, заявки, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей (Собственников и пользующихся его Помещением лиц) в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, при этом указанные работы и услуги выполняются:

- В отношении общего имущества многоквартирного дома – за счет платы, собираемой с Собственников) по настоящему Договору;

- В отношении Помещения Собственника – за счет средств Собственника.

3.1.6. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, перерасчета и перечисления платежей Собственников, контролировать исполнение третьими лицами договорных обязательств.

3.1.7. Информировать Собственников и пользующихся их помещениями в Многоквартирном доме лиц путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации:

3.1.7.1. о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг – не позднее, чем за 3 (трое) суток до начала перерыва;

3.1.7.2. о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг, качества ниже предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором – в течение одних суток с момента обнаружения недостатков;

3.1.7.3. о телефонах аварийной и диспетчерской служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно – путем их указания, в том числе и на платежных документах.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, проводить перерасчет платы за Коммунальные услуги.

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

а) уведомить Собственников и лиц, пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме, о причинах такого невыполнения/непредставления путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания) исполнения;

б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки.

3.1.10. Выдавать Собственникам платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за Содержание и текущий ремонт общего имущества и Коммунальные услуги, в срок до 05 (пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. В случае изменения размера платы за помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать Собственников не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до указанного выше срока представления

платежных документов.

3.1.11. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.12. Не позднее 3 (трех) дней до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением в Многоквартирном доме, время доступа в помещение, а при невозможности согласования направить Собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения.

3.1.13. Предоставлять Собственникам ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за истекшим. Отчет представляется на рассмотрение на общем собрании Собственников с занесением основных результатов выполнения настоящего Договора в протокол общего собрания, а если такое собрание в указанный срок не проводится – направляется в письменном виде каждому Собственнику и/или размещается на информационных стендах и на сайте Управляющей организации. Протокол собрания или отчет размещаются на информационном стенде и на сайте Управляющей организации.

3.1.14. На основании обращения Собственник или лиц, пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению Собственника.

3.1.15. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом за дополнительную плату при условии принятия решения общего собрания собственников, в размере, утвержденном таким общим собранием собственников, в том числе:

а) заключать и сопровождать договоры на право пользования общим имуществом в многоквартирном доме, при этом собранные средства расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

б) заключать договоры страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме и т.д.

3.1.16. Учитывать процент технического износа здания на момент начала действия договора и учитывать этот показатель при планировании работ по обслуживанию и текущему ремонту дома. Корректировать процент технического износа по мере выполнения ремонтов или с ухудшением состояния конструкций и систем здания.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Собственника.

## **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Выполнять работы и оказывать услуги по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту, предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору, а также работы по Капитальному ремонту (в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников), дополнительные услуги, предусмотренные Приложением № 6 к настоящему Договору, а также иные услуги самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц, в пределах фактического финансирования.

3.2.2. Проводить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту, Коммунальные услуги (ресурсы), дополнительные услуги, а также за иные услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.3. В порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту, Дополнительные услуги, Коммунальные и прочие услуги, а также ущерб причиненный Собственниками.

3.2.4. Ограничивать или приостанавливать предоставление (подачу) Собственнику Коммунальных услуг (ресурсов) и/или Жилищных услуг, и по своему выбору в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких Коммунальных и/или Жилищных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.5. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений и принимать в соответствии с законодательством меры, в случае использования помещений не по назначению. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.6. Обращаться в Совет дома с предложением организовать проведение очередного и внеочередного общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего Договора.

3.2.7. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим Договором.

3.2.8. Представлять интересы Собственника во всех судебных, административных, правоохранительных органах и иных организациях любой формы собственности по защите законных интересов Собственника в части исполнения условий настоящего Договора.

3.2.9. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов) и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), направлять на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов) и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, оплату работ по Капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, связанным с Управлением Многоквартирным домом.

3.2.10. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Собственником платежей, Управляющая организация вправе начислять пеню на сумму задолженности в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день

просрочки платежа.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за Содержание и текущий ремонт Общего имущества и Коммунальные услуги, дополнительные услуги, предусмотренные в Приложениях № 2 и № 6 а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.1.1. Собственник обязан нести расходы по Содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве собственности на это имущество, в установленном настоящим Договором порядке и сроки вносить Плату за содержание и ремонт общего имущества, Коммунальные услуги (ресурсы), дополнительные услуги и прочие услуги утвержденные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором и решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.2. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение в Многоквартирном доме.

3.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для оперативной связи и информирования, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника, в случае возникновения аварийной ситуации.

3.3.4. Ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды. Показания передаются в письменном виде диспетчеру с отметкой диспетчера о получении. Данный пункт не применяется в случае подключения индивидуальных приборов учета установленных в помещении Собственника к системе автоматизированного сбора данных (АСКУЭ) и функционирования указанной системы в технически исправном состоянии.

3.3.5. Производить оплату Управляющей организации услуг холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (тепловой энергии) и электроснабжения по показаниям приборов учета.

3.3.6. Обеспечивать сохранность установленных в помещении индивидуальных приборов учета и пломб на них, не допускать проведения любых работ с индивидуальными приборами учета без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. Немедленно уведомлять Управляющую организацию в случае выхода из строя индивидуального прибора учета. За свой счет производить ремонт и (или) замену индивидуального прибора учета (срок замены не более 30 (тридцати) дней).

3.3.8. Организовать за свой счет обслуживание и метрологическую поверку индивидуальных приборов учета в соответствии со сроками, указанными в паспортах завода-изготовителя на индивидуальные приборы учёта.

3.3.9. Соблюдать следующие требования:

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

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 10 (десяти) кВт), не подключать (не устанавливать) дополнительные секции приборов отопления;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме;

е) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений Собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и(или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

ж) не использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, а также грузов, вес которых превышает технические характеристики лифтов;

з) не использовать (не выбрасывать в) мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие, пищевые и жидкие бытовые отходы;

и) не совершать действия, нарушающие покой граждан и тишину в ночное время (с 23.00 до 7.00);

к) не производить ремонтные, строительные, разгрузочно-погрузочные работы, сопряженные с шумом, в воскресные и праздничные нерабочие дни; ранее 9.00 и (или) позднее 19.00; не применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации; не загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования;

л) заблаговременно информировать Управляющую организацию о предстоящем проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения при этом Собственник обязан предоставить в Управляющую организацию утвержденный в установленном законом порядке, проект на переустройство и перепланировку помещения;

м) не устанавливать замки и запирающие устройства на путях эвакуации.

3.3.10. Собственник имеет право заказывать Управляющей организации предоставление дополнительных услуг, повышающих комфортность проживания в доме. Данный вопрос должен быть согласован с другими Собственниками путем принятия решения большинством голосов на общем собрании собственников при наличии кворума.

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

3.3.12. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.13. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

3.4.1.1. участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;

3.4.1.2. присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

3.4.1.3. знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

3.4.2. За свой счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов на основании соответствующих договоров.

3.4.3. Требовать изменения размера платы:

а) за содержание и текущий ремонт помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

б) за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, а также в случае, если действие или бездействие Управляющей организации причинило ущерб Помещению Собственника или общему имуществу Многоквартирного дома.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЯ, КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Цена Договора (комплекса услуг по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению Коммунальных услуг) определяется как сумма платы за Содержание и текущий ремонт Общего имущества и платы за Коммунальные услуги, которые обязан оплатить Собственник Управляющей организации в период действия настоящего Договора.

4.2. Ежемесячная стоимость комплекса услуг и работ по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению Коммунальных услуг определяется, как сумма ежемесячной платы за содержание и текущий ремонт помещений и платы за коммунальные услуги.

4.3. Стоимость услуг по Управлению, Содержанию и текущему ремонту Общего имущества, установленная на момент заключения настоящего Договора указана в Приложении № 3 «Размер ставки на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества на 2015 год» к настоящему Договору. Размер ежемесячной платы за Содержание и ремонт помещения устанавливается на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

4.4. Размер ежемесячной платы за содержание и ремонт помещения, установленный согласно п.4.3. настоящего Договора, может быть изменен в следующем порядке:

4.4.1. Управляющая организация не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до окончания каждого календарного года в течении срока действия настоящего Договора предоставляет Совету дома и/или Собственникам помещений в Многоквартирном доме (путем размещения на сайте Управляющей организации и на информационных стендах) предложения по изменению перечней услуг и их стоимости на следующий календарный год, указанных в Приложениях № 2, № 3 и № 6 к настоящему Договору.

4.4.2. Размер платы за Содержание и текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме изменяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации. Размер платы за содержание и ремонт жилого Общего имущества в Многоквартирном доме определяется с учетом предложений Управляющей организации, согласно п. 4.4.1. настоящего Договора, и устанавливается на срок не менее чем 1 (один) год.

4.4.3. В случае, если общее собрание собственников помещений не проводилось или не приняло решение об определении нового размера платы за Содержание и текущий ремонт Общего имущества, то Управляющая организация, начиная с первого месяца очередного года действия настоящего Договора, вправе начислять плату за содержание и ремонт Общего имущества, исходя из ставок и тарифов, утвержденных органами государственной власти субъекта Федерации, а по услугам, предусмотренным Приложением № 6, Управляющая организация вправе начислять плату исходя из предложенной сметы расходов на исполнение работ и услуг, указанных в Приложении № 6.

4.4.4. В случае принятия решения на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме об

изменении (утверждении) размера платы за услуги по Содержанию и текущему ремонту Общего имущества, то размер платы, установленный таким общим собранием собственников, является обязательным для всех Собственников и Пользователей в таком Многоквартирном доме, и применяется без заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям приборов учета и тарифам, указанным в договоре на поставку соответствующего коммунального ресурса, заключенного между Управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их введения ресурсоснабжающей организацией.

4.6. Плата за содержание и текущий ремонт Общего имущества и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим оплачиваемым месяцем.

4.7. Неиспользование Собственником Помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт Общего имущества и коммунальные услуги;

4.8. Собственник вправе осуществить предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

4.9. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственников на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, принятого с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.10. Стоимость проведения восстановительных работ и/или закупки нового инженерного оборудования, в случае наступления событий, указанных в п.5.5. настоящего Договора, оплачивается каждым Собственником помещения соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме. Сумма, причитающаяся к оплате, указывается Управляющей организацией в письме-уведомлении и в едином платежном документе отдельной строкой.

4.11. Оплата стоимости услуг, указанных в п.4.10. настоящего Договора производится Собственником в сроки и порядке, предусмотренные для оплаты стоимости услуг, оказываемых Управляющей организацией.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Содержание и текущий ремонт Общего имущества, а также Коммунальные услуги, Управляющая организация вправе начислить Собственнику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. В случае несанкционированного подключения Собственника и(или) лиц, пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме, к внутридомовой инженерной системе, минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета, Собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей, а также возместить стоимость несанкционированной Коммунальной услуги и восстановить за свой счет первоначальную (предшествующую) схему подключения к внутридомовой инженерной системе.

5.4. Собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей за соответствующую коммунальную услугу, в случаях:

а) потребления коммунальных услуг с нарушением установленного настоящим Договором порядка учета коммунальных ресурсов со стороны Собственника и(или) лиц, пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета, а также распределителей;

б) несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителя, расположенных внутри помещений, за которые отвечает Собственник;

в) при иных действиях Собственника или лиц, пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме, в результате которых искажаются показания приборов учета и распределителей;

г) оплаты коммунальных услуг без использования показаний приборов учета и (или) в случае сообщения Собственником Управляющей организации искаженных показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и распределителей, отличающихся от истинных показаний более чем на месячный размер платы, определенный исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день выявления нарушения.

5.5. Собственник помещения несет ответственность за сохранность общего имущества Многоквартирного дома и результата работ, выполненных Управляющей организацией. В случае обнаружения фактов кражи имущества (устанавливается совместно с правоохранительными органами), совершения актов вандализма, фактов неаккуратного обращения Собственника и лиц, пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме, их гостями с имуществом и оборудованием Многоквартирного дома, повлекших причинение вреда такому имуществу и/или инженерному оборудованию Многоквартирного дома, Управляющая организация осуществляет восстановительные работы, закупку нового оборудования за счет дополнительных средств Собственников Многоквартирного дома.

5.6. Факт наступления событий, предусмотренных п.5.5. настоящего Договора может быть документально подтвержден, включая, но не ограничиваясь, одним из следующих документов:

- Акт нарушения условий договора, составленный в порядке, установленном главой 6 настоящего Договора, с указанием факта, причины, виновного лица, последствий наступившего события;
- справок и заключений компетентных органов государственной власти;
- постановлений правоохранительных органов.

5.7. Если цена договора на покупку нового оборудования и/или стоимость восстановительных работ, согласно смете подрядчика, не превышает сумму в размере 100 000 (сто тысяч) рублей, включая НДС 18%, то Собственник обязуется компенсировать такие затраты Управляющей организации, на основании письма-уведомления Управляющей организации с приложением документов, подтверждающих: факт наступившего события, последствия события, обоснования стоимости, расчета доли Собственника.

5.8. Если цена договора на покупку нового оборудования и/или стоимость восстановительных работ, согласно смете подрядчика, превышает сумму в размере 100 000 (сто тысяч) рублей, включая НДС 18%, то решение о стоимости, порядке, размере и сроках выполнения таких работ (закупке оборудования) принимается Общим собранием собственников Многоквартирного дома.

5.9. В случае несвоевременного и/или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств по внесению платы за содержание и текущий ремонт Общего имущества и/или платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе по окончании 10 (десятого) рабочего дня после окончания срока внесения платы за содержание и текущий ремонт Общего имущества и коммунальные услуги направить письменную претензию в адрес Собственника с указанием суммы долга, суммы пеней и срока погашения задолженности.

5.10. Управляющая организация несет ответственность по срокам, объему и качеству услуг и работ по Содержанию и Текущему ремонту. Управляющая организация не несет ответственность по срокам, объему и качеству услуг и работ по Содержанию и Текущему ремонту при непредставлении ей документов, указанных в п. 2.1.13., 2.1.16. настоящего Договора, на весь период до их предоставления.

5.11. Управляющая организация не несет ответственности за действия третьих лиц, повлекших за собой причинение вреда Сторонам настоящего Договора либо повреждение элементов общего имущества.

## **6. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА**

6.1. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, в том числе предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда: жизни, здоровью, имуществу Собственника и(или) пользующихся его Помещением в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или причинения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, а при его отсутствии - лиц, пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение трех часов с момента сообщения о нарушении Собственником или лицом, пользующимся его Помещением в Многоквартирном доме, представитель Управляющей организации и подрядной организации не прибыли для проверки факта нарушения, и если признаки нарушения могут исчезнуть или могут быть ликвидированы, составление акта производится без их присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии, и в нем фиксируется факт неприбытия представителей Управляющей и подрядной организаций.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и(или) лиц, пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.4. Акт составляется в присутствии Собственника и(или) пользующихся его Помещением лиц. При отсутствии Собственника или пользующихся его Помещением лиц, акт составляется комиссией без их участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в 2 (двух) экземплярах, 1 (один) вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии – пользующемуся его Помещением лицу.

## **7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организации ее обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственниками Помещения и(или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме, в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы);



- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями раздела 6 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, стороны стараются разрешить путем переговоров. Срок рассмотрения заявлений и претензий – 30 (тридцать) календарных дней с момента получения претензии. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома, указанного в п.2.1. настоящего Договора.

8.2. Переписка между Сторонами, и уведомления по настоящему Договору осуществляются по реквизитам, указанным в настоящем Договоре. В случае получения уведомления по адресу Собственника иным лицом уведомление считается полученным самим Собственником. В случае отсутствия адресата по месту нахождения или истечения срока хранения заказного письма почтовыми органами уведомление считается направленным Стороне и принятым Стороной надлежащим образом.

8.3. В случае продажи помещения и/или осуществления Собственником иных мероприятий, направленных на отчуждение принадлежащего ему права собственности на помещение, указанное в преамбуле настоящего договора, Пользователь Собственник обязан уведомить Управляющую организацию о таких изменениях, оплатить (при наличии) задолженность за услуги оказанные Управляющей организацией до момента внесения записи в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе права собственности на помещение. Новый Собственник становится правопреемником предыдущего Собственника в части перехода на него прав и обязанностей по настоящему договору. Предыдущий Собственник при отчуждении прав на помещение обязан информировать будущего Собственника об условиях настоящего договора.

## **9. ФОРС-МАЖОР**

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств и т.д.

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

9.3. 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.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания обеими Сторонами.

10.2. Договор заключен сроком на 1 (один) год.

10.2.1. В случае если, не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до момента истечения срока действия настоящего Договора, на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме не будет принято решение о выборе другой управляющей организации, срок действия настоящего Договора продлевается на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены для настоящего Договора.

10.3. Настоящий договор распространяет свое действие на отношения Сторон возникшие до момента подписания Договора сторонами, а именно:

10.3.1. для Пользователей с момента заключения Акта приема-передачи помещения во временное пользование;

10.3.2. для Собственников с момента регистрации права собственности, в установленном для такой регистрации законодательством Российской Федерации порядке.

10.4. Изменение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

10.4.1. Собственники помещений в Многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, только в случае если Управляющая организация не выполняет условий такого договора (п. 8.2. ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

10.5. В случае принятия Собственниками решения об отказе от исполнения настоящего договора, в порядке предусмотренном п.8.2. ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Собственники обязаны уведомить Управляющую организацию о принятии такого решения в срок не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до даты расторжения настоящего договора. Настоящий договор будет считаться расторгнутым по истечению 60 (шестидесяти) календарных дней с момента получения надлежащего уведомления о досрочном прекращении действия настоящего договора.

10.6. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

б) обязана за 30 (Тридцать) календарных дней до прекращения действия настоящего Договора передать техническую документацию, указанную в Приложении № 4 к настоящему Договору, 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 выбора непосредственного управления таким домом Собственникам помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, а также в случае если решение собственников принято не было, любому Собственнику помещения в таком доме, при этом сведения о таком Собственнике размещаются Управляющей организацией на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и направляются в орган местного самоуправления (префектура соответствующего округа города Москвы).

10.7. Все Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.8. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится 1 (один) экземпляр договора. Договор составлен на \_\_\_\_\_ страницах и содержит 8 (восемь) Приложений которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1. Техническое состояние и Состав общего имущества Многоквартирного дома;

Приложение № 2. Перечень и периодичность услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;

Приложение № 3. Размер ставки на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества на 2015 год;

Приложение № 4. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением Многоквартирным домом;

Приложение № 5. Заявление об ответственном лице по лицевому счету;

Приложение № 6. Перечень иных услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и размер платы за них;

Приложение № 7. Правила проживания и пользования помещениями в жилом многоквартирном доме;

Приложение № 8. Термины и определения используемые в настоящем Договоре.

## 11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Собственник(и):

Паспортные данные:

Серия:

№

Выдан (когда):

(кем):

Код подразделения:

Адрес регистрации:

Тел. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (Фамилия, инициалы)

### Управляющая организация:

АО "БК Комфорт"

Юридический адрес 107078, Москва г, Новорязанская

ул, дом № 18, строение 21, оф.14

ОГРН 1097746503106

ИНН 7706724054

КПП 770801001

ОКПО 62695461

р/с 40702810400820000004

в АО КБ "ИВАНОВО"

к/с 30101810000000000705

БИК 042406705

Тел. (495) 510-68-16

**Менеджер по работе с населением**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Техническое состояние и состав общего имущества многоквартирного дома  
по адресу: г. Москва, Ботаническая ул, дом № 19, корпус 1**  
(населенный пункт, улица, номер дома, номер корпуса)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
<b>І. Помещения общего пользования</b>		
Помещения общего пользования	Количество – 48 шт. Площадь – 764 кв. м. Материал пола – полиуретановый наливной пол Материал стен – ж/б+барамикс	Количество помещений требующих текущего ремонта – нет шт. в том числе: пола – нет шт. (площадь пола, требующая ремонта – нет кв. м, указать виды работ)
Межквартирные лестничные площадки	Количество – 48 шт. Площадь пола – 256 кв. м. Материал пола – ж/б+полиуретановый наливной пол	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта – нет шт. в том числе пола – нет шт. (площадь пола, требующая ремонта – нет кв. м. виды работ)
Лестницы	Количество лестничных маршей – 100 шт. Материал лестничных маршей – ж/б Материал ограждения – металл Материал балясин – металл Площадь – 466,5 кв. м.	Количество лестниц, требующих ремонта – нет шт. В том числе: лестничных маршей – нет шт., вид работ ограждений – нет шт., вид работ балясин – нет шт. вид работ
Лифты	Количество – 6 шт. В том числе: грузовых – 3 шт. Марки лифтов – КМЗ Грузоподъемность 0,4/0,63 т. Площадь кабин – 0,97/2,22 кв. м.	Количество лифтов требующих: замены – нет шт. капитального ремонта – нет шт. текущего ремонта – нет шт., указать виды работ
Лифтовые и иные шахты	Количество: – лифтовых шахт – 6 шт. – иные шахты – нет шт. нет (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт требующих ремонта – нет шт., указать виды работ; Количество иных шахт требующих ремонта – нет шт., указать виды работ
Технические этажи	Количество – 1 шт. Площадь пола – 720 кв. м. Материал пола – ж/б В том числе:	
	а) тех.этаж Перечень имеющихся в помещении инженерных коммуникаций, обслуживающих более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме: 1. машинное отделение лифтов; 2. венткамера. Перечень имеющегося в помещении инженерного оборудования, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме: 1. машинное отделение лифтов; 2. венткамера.	Санитарное состояние – удовл (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Перечислить инженерные коммуникации и оборудование, нуждающиеся в замене: 1. нет; 2. нет. Перечислить, нуждающиеся в ремонте инженерные коммуникации и оборудование, указать виды работ: 1. нет; 2. нет; 3. нет.
Чердаки, Технические помещения	Количество – 1 шт. Площадь чердака – 720 кв. м. Материал утеплителя – мин.вата+Асбестовый лист	Санитарное состояние каждого помещения в отдельности – удовл (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности – соблюдаются (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений) Площадь утеплителя, требующая замены или

		дополнительного утепления
Подвалы, Технические помещения	Количество – 1 шт. Площадь пола – 847,2 кв. м. В том числе:	
	а) тех.подвал <sup>1</sup> Площадь пола – 155,8 кв. м. Перечень имеющихся в помещении инженерных коммуникаций, обслуживающих более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме: 1. ИТП; 2. Насосная. Перечень имеющегося в помещении инженерного оборудования, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме: 1. ИТП; 2. Насосная.	Санитарное состояние – удовл (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Перечислить инженерные коммуникации и оборудование, нуждающиеся в замене: 1. нет; 2. нет. Перечислить, нуждающиеся в ремонте инженерные коммуникации и оборудование, указать виды работ: 1. нет; 2. нет; 3. нет.
Подвалы, в которых отсутствуют инженерные коммуникации	Площадь пола – 74,8 кв. м.	Санитарное состояние – удовл (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности - соблюдаются (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
Иные помещения общего пользования	Площадь пола – 601,4 кв. м.	Санитарное состояние – удовл (указать удовлетворительное или неудовлетворительное), указать виды работ
Крыши	Количество – 2 шт. Вид кровли – плоская (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли – флизол + керамическая черепица Площадь кровли – 720,5 кв. м. Протяженность свесов – 84,7 м. Площадь свесов – 59,3 кв. м. Протяженность ограждений – 84,7 м.	Характеристика состояния – удовл (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта – нет кв. м. площадь крыши требующей текущего ремонта – нет кв. м., указать виды работ
<b>II. Ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома</b>		
Фундаменты	Вид фундамента – ж/б Количество продухов – 7 шт.	Состояние удовл (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество продухов требующих ремонта – нет шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – 3 шт. Площадь стен в подъездах – 354 кв. м. Материал отделки: стен мрамор. Площадь потолков – 185,7 кв. м. Материал отделки потолков – ГКЛ + покраска ВД	Количество подъездов нуждающихся в ремонте – нет шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте – нет кв. м. Площадь потолков нуждающихся в ремонте – нет кв. м.
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен – 6758,4 кв. м. Материал стены и перегородок – ж/б. Материал отделки стен – байрамикс. Площадь потолков – 768 кв. м. Материал отделки потолков – краска ВД	Площадь стен нуждающихся в ремонте – нет кв. м., указать виды работ Площадь потолков нуждающихся в ремонте – нет кв. м., указать виды работ
Наружные несущие	Материал – панель ж/б.	Состояние – удовл (указать удовлетворительное или

<sup>1</sup> Подпункты заполняются в отношении помещений котельной, элеваторного узла, бойлерной и других помещений технических подвалов.

стены и перегородки	Площадь – 12966,2 тыс. кв. м. Длина межпанельных швов – м.	неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен требующих ремонта – нет кв. м., указать виды работ Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте – нет м.
Плиты перекрытий	Количество этажей – 17 Материал – плита ж/б. Площадь – 13246,7 тыс. кв. м.	Площадь перекрытия, требующая ремонта – нет кв. м. (указать вид работ).
Балконные плиты	Количество – 288 шт. Материал – ж/б. Площадь – 1152 тыс. кв. м.	Площадь балконных плит, требующих ремонта – нет кв. м. (указать вид работ).
Иные плиты ограждающих несущих конструкций	Материал – нет. Площадь – нет тыс. кв. м.	Площадь иных плит ограждающих несущих конструкций, требующих ремонта – нет кв. м. (указать вид работ).
Иные ограждающие несущие конструкции	Количество – нет шт. Материал – нет. Расположение – нет	Состояние – удовл (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
<b>III. Ограждающие ненесущие конструкции Многоквартирного дома</b>		
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования – 105 шт. из них: деревянных – нет шт. металлических – 105 шт. иных 2 шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта – нет шт. из них: деревянных – нет шт. (указать виды работ) металлических – нет шт. (указать виды работ) иные – нет шт. (указать виды работ)
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования – 153 шт. из них деревянных – нет шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта – нет шт. (указать виды работ) из них деревянных – нет шт. (указать виды работ)
Люки, лазы, иные закрываемые проемы	Количество – 99 шт. В том числе: люки – 3 шт. лазы – 96 шт. иные закрываемые проемы – нет шт.	Состояние – удовл (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Требуется ремонта – нет шт. (указать виды работ)
Перила	Материал перил балконов – ж/б Длина перил балконов – 1152 м. Материал перил крыши – металл Длина перил крыши – 100 м.	Состояние – удовл (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Требуется ремонта – нет шт. (указать виды работ)
Парапеты	Длина парапетов балконов – 100 м.	Состояние – удовл (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Требуется ремонта – нет шт. (указать виды работ)
Иные ограждающие ненесущие конструкции	Длина парапетов балконов – нет м. Место размещения – нет	Состояние – нет (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Требуется ремонта – нет шт. (указать виды работ):
<b>IV. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</b>		
Мусоропровод	Количество – 3 шт. Длина ствола – 47,2 м. Количество загрузочных устройств – 48 шт.	Состояние ствола – удовл (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - нет шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 12 шт. Материал вентиляционных каналов – ж/б Протяженность вентиляционных каналов – 141,6 м. Количество вентиляционных коробов - 192 шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта – нет шт., (указать виды работ)
Дымовые трубы,	Количество вентиляционных труб –	Состояние вентиляционных труб – удовл

вентиляционные трубы	3 шт. Материал – ж/б; Количество дымовых труб – нет шт. Материал – нет	(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб – удовл (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба /водосточные трубы	Количество желобов – нет шт. Количество водосточных труб – 3 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб – внутренние (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб – 146,4 м. Протяженность водосточных желобов – нет м.	Количество водосточных желобов требующих: замены – нет шт. ремонта – нет шт. (указать виды работ) Количество водосточных труб требующих: замены – нет шт. ремонта – нет шт. (указать виды работ)
Сети электроснабжения	Длина сети – 500 м. Марка кабеля – АввББШп-1	Длина сетей, требующая замены – нет м.
Вводные шкафы	Количество – 2 шт.	Состояние – удовл (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество – 2 шт.	Состояние – удовл (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Аппаратура защиты, контроля и управления	Марка – Цифрал	Состояние удовл (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Этажные щитки и шкафы	Количество – 48 шт.	Состояние удовл (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество осветительных установок помещений общего пользования – 298 шт.	Количество светильников требующих замены – нет шт.. Количество светильников требующих ремонта – нет шт.
Системы дымоудаления	Количество – 3 шт.	Состояние – удовл (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Система автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода	Марка – Минитроник-8	Состояние – удовл (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Лифты	Количество – 6 шт. В том числе количество и марка: грузовых лифтов – 3 шт., пассажирских лифтов – 3 шт. пожарных лифтов – 0 шт.	Состояние – удовл (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Количество лифтов требующих замены или капитального ремонта – нет шт. Количество лифтов требующих ремонта – нет шт. (указать виды работ)
Автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов	Марка – Юнитроник Количество – 3 шт.	Состояние – удовл (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование внутридомовой системы электроснабжения	Марка – нет Количество – нет шт.	Состояние – нет (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. 2д-200 мм. 175 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. нет мм. нетм. 2. нет мм. нетм.

	2. 2д-150 мм. 125 м.	Протяженность труб требующих ремонта – нет м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек – 10 шт. вентилей – 8 шт. Кранов – 10 шт.	Требует замены или ремонта (указать виды работ): задвижек – нет шт. вентилей – нет шт. Кранов – нет шт.
Радиаторы (обогревающие элементы)	Материал и количество – 1. металл 672 шт. 2. нет шт.	Требует замены (материал и количество): 1. нет шт. 2. шт.
Полотенцесушители	Материал и количество – 1. металл 192 шт. 2. нет шт.	Требует замены (материал и количество): 1. нет шт. 2. нет шт.
Системы очистки воды	Количество – нет шт. Марка – нет	Состояние – удовл (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество – 12 шт. Марка насоса: 1. Грюнфос; 2. Грюнфос	Состояние – удовл (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 80 мм. 300 м. 2. 80 мм. 300 м.мм	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. нет мм. нет м. 2. нет мм. нет м.мм Протяженность труб требующих окраски – м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 65 мм. 300 м. 2. 65 мм. 300 м.мм	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. нет мм. нет м. 2. нет мм. нет м.мм Протяженность труб требующих окраски – м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек – 16 шт.; вентилей – нет шт. Кранов – 10 шт.	Требует замены или ремонта: задвижек – нет шт. вентилей – нет шт. кранов – нет шт.
Коллективные (общедомовые) приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. Теплосчетчики "Вист"; 2. Водосчетчики; 3. Электросчетчики "Спектр".	Дата следующей поверки для каждого прибора учета в соответствии с регламентом .
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. Юнитроник 496; 2. нет	Состояние для каждого вида сигнализации – удовл (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 100 мм. 350 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. нет мм. нет м.
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – 2 шт.	Состояние – удовл (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Абонентские почтовые шкафы	Количество абонентских почтовых шкафов в доме – 192 шт. Количество ячеек в одном абонентском почтовом шкафу – 6/4 шт. Материал ящиков – металл	Состояние – удовл (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Перечень ремонтных работ, которые необходимо выполнить
Линии телефонной связи	Длина – 500 м. Марка кабеля – ПРППМ.	Длина сетей, требующая замены – нет м.
Телевизионный антенный кабель	Длина – 500 м. Марка кабеля – РК75.	Длина сетей, требующая замены – нет м.
Сеть проводного	Длина – 500 м.	Длина сетей, требующая замены - нет м.

радиовещания	Марка кабеля – МРМП	
Доски объявлений	Количество – бшт. Из них, расположенные: в подъездах дома – 6 шт. на земельном участке – 0 шт.	Состояние – удовл (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование – нет	Указать состояние – удовл (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

#### РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Собственник(и):**

Паспортные данные:

Серия:

№

Выдан (когда):

(кем):

Код подразделения:

Адрес регистрации:

\_\_\_\_\_ )

(подпись)

(Фамилия, инициалы)

**Управляющая организация:**

АО "БК Комфорт"

Юридический адрес 107078, Москва г, Новорязанская ул,

дом № 18, строение 21, оф.14

ОГРН 1097746503106

ИНН 7706724054

КПП 770801001

ОКПО 62695461

р/с 40702810400820000004

в АО КБ "ИВАНОВО"

к/с 30101810000000000705

БИК 042406705

Тел. (495) 510-68-16

**Менеджер по работе с населением**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ И УПРАВЛЕНИЮ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

<b>1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования – Санитарное содержание</b>				
<b>N п/п</b>	<b>Наименование объекта проведения работ</b>	<b>Виды работ</b>		<b>Периодичность</b>
1.	Подъезды	с 1-го по 2-й этаж	Стены, двери, колпаки приборов освещения, дверь лифта	Ежедневно, удаление локальных загрязнений
				1 раз в неделю, влажная протирка с применением моющих средств
			Почтовые ящики, подоконники, приборы отопления, перила, шкафы для электросчетчиков	Ежедневно, влажная протирка с применением моющих средств
			Пол холла и площадки	Ежедневно, сухая и влажная уборка с применением моющих средств
			Внутренняя поверхность окон и оконных рам	1 раз в квартал, Сухая и влажная уборка с применением моющих средств
			Лестничные марши	1 раз в день, сухая и влажная уборка с применением моющих средств, удаление локальных загрязнений со стен
		С 3-го этажа и выше	Стены, двери, колпаки приборов освещения, дверь лифта	1 раз в неделю, сухая и влажная уборка с применением моющих средств
			Подоконники, приборы отопления, перила, шкафы для электросчетчиков	
			Пол холла и площадки	
			Внутренняя поверхность окон и оконных рам	1 раз в квартал, сухая и влажная уборка с применением моющих средств
Лестничные марши Крышка мусороприемника	1 раз в квартал сухая и влажная уборка с применением моющих средств			
2.	Кабина лифта	Стены, потолок, зеркала, кнопки, пол лифта		Ежедневно, удаление локальных загрязнений, сухая и влажная уборка с применением моющих средств
		Генеральная уборка лифта: стены, потолок, зеркала, пол		1 раз в неделю, влажная уборка с применением моющих средств
3.	Чердаки, технические этажи, подвалы и технические подполья	Приведение в порядок - очистка от мусора		2 раза в год

4.	Подготовка здания к праздникам	Вывешивание флагов	В соответствии с распоряжениями органов местного самоуправления
5.	Дератизация	Мусоропроводов, чердаков и подвалов	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год
6.	Дезинфекция	Мусоропроводов	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год
7.	Мусоропроводы	Профилактический осмотр мусоропроводов	Ежедневно, очищение мусороприемных баков
		Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
		Уборка мусороприемных камер	Ежедневно
		Уборка грузозачных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю, влажная уборка с применением дезинфицирующих средств
		Мойка сменных мусоросборников	Ежедневно
		Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
		Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в неделю
		Дезинфекция мусоросборников	1 раз в неделю, или по мере необходимости влажная промывка ствола с применением дезинфицирующих средств
		Устранение засора	По мере необходимости
8.	Вывоз ТБО		Ежедневно
9.	Вывоз КГМ		По мере необходимости

## 2. Содержание общедомовых технических устройств, приборов, инженерных систем и оборудования – Техническое обслуживание

№ п/п	Наименование работ	Виды работ	Периодичность
1.	Специальные общедомовые технические устройства: лифты с механическим оборудованием в машинном помещении, переговорные устройства (лифт - ОДС), система ДУ и ППА, общедомовые приборы учета, датчики контроля и линии связи открытия дверей, чердаков и подвалов с пульта ОДС, линии связи и оборудование, входящее в систему автоматической системы контроля учета энергоресурсов (внутридомовые компоненты)	Техническое обслуживание по регламентам, установленным заводами-изготовителями либо уполномоченными организациями исполнительной власти	Ежемесячно, согласно требованиям технических регламентов
			Согласно требованиям технических регламентов
2.	Обслуживание ламп-сигналов		Ежедневно, круглосуточно
3.	Аварийное обслуживание (содержание аварийных бригад) - устранение аварий		Круглосуточно

## 3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации

№ п/п	Наименование работ	Виды работ	Периодичность
-------	--------------------	------------	---------------

1.	Обслуживание водосточных труб, колен и воронок	Укрепление водосточных труб, колен и воронок.	По мере необходимости, но не реже 1 раз в год
2.	Центральное отопление	Промывка, опрессовка, регулировка и наладка систем центрального отопления, консервация и расконсервация системы центрального отопления, утепление бойлеров.	1 раз в год при переходе в осенне- зимний период
3.	Поливочная система	Консервация, расконсервация и мелкий ремонт	1 раз в год
4.	Ремонт просевших отмосток, ремонт и укрепление входных дверей, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий		По мере необходимости, в течение 1 суток в зимнее время, 3 суток в летнее время

#### 4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт

№ п/п	Наименование работ	Виды работ	Периодичность
1.	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы	По мере необходимости
2.	Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт, окраска, промывка фасадов и цоколей, замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей	По мере необходимости
3.	Кровля	Устранение неисправностей и ремонт стальных, асбестоцементных и других кровельных покрытий, замена элементов внутреннего и наружного водостока, парапетных решеток, восстановление гидроизоляции, мелкий ремонт кровель, устранение причин протечки, очистка их снега и наледи, мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	По мере необходимости
4.	Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, установка и текущий ремонт доводчиков, замена разбитых стекол, окон и дверей в помещениях общего пользования	В зимнее время - в течение 12 часов; в летнее время - в течение 3 суток
5.	Лестницы, пандусы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды и над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов	По мере необходимости
6.	Полы (на лестницах, в холлах и подвалах)	Восстановление или замена, отдельных участков	По мере необходимости
7.	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Восстановление отделки стен, потолков, ремонт лестничных клеток, технических помещений и вспомогательных помещений	По мере необходимости
8.	Центральное отопление: трубопроводы отопления (прямой, обратный) от стены здания до теплового узла с общедомовым узлом учета (в подвале); тепловой узел с контрольно-измерительными приборами; разводка трубопроводов по	Замена и восстановление (не более 15%) центрального отопления с выполнением наладочных и регулировочных работ, ликвидацией непрогревов и неисправностей в квартирах	По мере необходимости

	подвалу или чердаку (в зависимости от схемы системы отопления) с запорно-регулирующей арматурой и спускниками; стояки с запорно-регулирующей арматурой; подводки к нагревательным приборам; нагревательные приборы (батареи)		
9.	Горячее водоснабжение: трубопроводы горячего водоснабжения (прямой и циркуляционный); разводка трубопроводов по подвалу или техническому помещению (в зависимости от схемы системы ГВС) с запорно-регулирующей арматурой; общедомовой узел учета; стояки с запорно-регулирующей арматурой; полотенцесушители; квартирная разводка до водоразборной арматуры, включая вентили	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы горячего водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков	По мере необходимости
10.	Холодное водоснабжение: водопроводный ввод от стены здания до общедомового узла учета; общедомовой узел учета; трубопроводы по подвалу с запорно-регулирующей арматурой; стояки с запорно-регулирующей арматурой; квартирная разводка до водоразборной арматуры, включая вентили	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы холодного водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков	По мере необходимости
11.	Пожарный водопровод: ввод пожарного водопровода от стены здания; стояки пожарного водопровода	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов пожаротушения (трубопроводов, включая ввод и стояки пожарного водопровода)	По мере необходимости
12.	Канализация: канализационный выпуск из дома до первого колодца; трубопроводы по подвалу с прочистками и трапами; канализационные стояки с ревизками и вентиляционной вытяжкой	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров, за исключением внутриквартирного сантехоборудования	По мере необходимости
13.	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства дома	Восстановление работоспособности внутридомового электрооборудования: освещение л/клеток, подвалов, чердаков, холлов, номерных знаков и уличных указателей; вводно-распределительное устройство в электрощитовой; кабельные линии по подвалу; поэтажная разводка и поэтажный щит; поэтажные щитовые с электросчетчиками до ввода в квартиру, измерение сопротивления изоляции мегомметром аппарата, измерение сопротивления изоляции мегомметром групповой линии питания, проверка наличия цепи зануления между заземлителем и элементами электроустановок	По мере необходимости

14.	Вентиляция (включая собственно вентиляторы и их электроприводы, воздухоотводы)	Замена и восстановление работоспособности отдельных общедомовых элементов	По мере необходимости
15.	Мусоропроводы	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, мусороприемных клапанов и шибберных устройств	По мере необходимости
16.	Почтовые ящики	Ремонт почтовых стальных ящиков, окрашенных эмалью, восстановление крепления	По мере необходимости
17.	Внутридомовые компоненты специальных общедомовых технических устройств: лифты с механическим оборудованием в машинном помещении, переговорные устройства (лифт - ОДС), система ДУ и ППА, общедомовые приборы учета, датчики контроля и контроллеры, входящие в систему автоматической системы контроля учета энергоресурсов	Замена и восстановление, обеспечение работоспособности элементов и частей элементов специальных устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными органами исполнительной власти	По мере необходимости
18.	Общестроительные работы в объемах, необходимых (в жилых помещениях - не по вине проживающих) для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций	Ликвидация последствий протечек, мелкий ремонт полов, оконных и дверных заполнений, расшивка рустов и ремонт отслоившейся штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающих обрушением	В течение 12 часов по мере необходимости, с принятием немедленных мер безопасности (в квартирах в сроки согласованные с заявителем)
19.	Выполнение заявок населения	В соответствии с «Нормативами Москвы по эксплуатации жилищного фонда (ЖНМ-96-01/5)»	Протечка кровли - сутки(ок), нарушение водоотвода - 1сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования- 1 сутки, неисправность электрической проводки оборудования - 3 часа, неисправность лифта - 12 часов (застревание в лифте- 30 мин.) с момента поступления заявки.

#### 5. Услуги по управлению многоквартирным домом

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование работ</b>	<b>Виды работ</b>	<b>Периодичность</b>
1.	Жилой фонд	Планирование ремонтных и предупредительных работ; Предоставление справок и документов Собственникам; Ведение лицевого счетов Собственников; Начисление коммунальных услуг; Начисление услуг по содержанию и управлению Заключение договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями; Расчёты с поставщиками коммунальных и других услуг; Осуществление контроля за поставкой и качеством коммунальных услуг; Управление качеством услуг по содержанию и управлению;	Ежедневно в течение рабочего дня, согласно графику работы офиса

	Взаимодействие с государственными контролирующими организациями.	
--	--	--

### РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Собственник(и):**

Паспортные данные:

Серия:

№

Выдан (когда):

(кем):

Код подразделения:

Адрес регистрации:

Тел. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подпись)

(\_\_\_\_\_)  
(Фамилия, инициалы)

**Управляющая организация:**

АО "БК Комфорт"

Юридический адрес 107078, Москва г, Новорязанская

ул, дом № 18, строение 21, оф.14

ОГРН 1097746503106

ИНН 7706724054

КПП 770801001

ОКПО 62695461

р/с 40702810400820000004

в АО КБ "ИВАНОВО"

к/с 30101810000000000705

БИК 042406705

Тел. (495) 510-68-16

**Менеджер по работе с населением**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Размер ставки на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества**

Наименование услуги	Единица измерения	Размер ставки в месяц (в рублях, с учетом НДС 18%)
1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	Руб./ кв. м. от общей площади помещения	<b>В соответствии с тарифами и ставками, утвержденными Правительством Москвы</b>
2. Содержание общедомовых технических устройств, приборов, инженерных систем и оборудования - Техническое обслуживание		
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
4. Проведение технических осмотров и текущий ремонт		
5. Услуги по управлению многоквартирным домом		

Размер ежемесячной платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется как: ставка, умноженная на общую площадь помещения, принадлежащего Собственнику.

**РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Собственник(и):**

Паспортные данные:

Серия:

№

Выдан (когда):

(кем):

Код подразделения:

Адрес регистрации:

\_\_\_\_\_

(подпись)

(Фамилия, инициалы)

**Управляющая организация:**

АО "БК Комфорт"

Юридический адрес 107078, Москва г, Новорязанская ул,

дом № 18, строение 21, оф.14

ОГРН 1097746503106

ИНН 7706724054

КПП 770801001

ОКПО 62695461

р/с 40702810400820000004

в АО КБ "ИВАНОВО"

к/с 30101810000000000705

БИК 042406705

Тел. (495) 510-68-16

**Менеджер по работе с населением**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных документов,  
связанных с управлением Многоквартирным домом, расположенным  
по адресу: г. Москва, Ботаническая ул, дом № 19, корпус 1**  
(населенный пункт, улица, номер дома, номер корпуса)

№№ п/п	Наименование документа	Количество листов	
<b>I. Техническая документация на многоквартирный дом</b>			
1.	Документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества (наименование каждого документа в соответствии с законодательством Российской Федерации)	1.1. Определение состава общего имущества	1 экземпляр
		1.2. Требования к содержанию общего имущества	1 экземпляр
		1.3. Контроль за содержанием общего имущества	1 экземпляр
2.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным законодательством Российской Федерации требованиям:	2.1. инженерных коммуникаций	13 листов
		2.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	5 листов
		2.3. общих (квартирных) приборов учета	5 листов
		2.4. индивидуальных приборов учета	5 листов
		2.5. механического оборудования	5 листов
		2.6. электрического оборудования	6 экземпляров
		2.7. санитарно-технического оборудования	4 листа
		2.8. конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, и других частей общего имущества)	3 листа
3.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома	4 листа	
<b>II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы</b>			
4.	Выписка из Единого государственного реестра прав, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом	3 листа	
5.	Копия Градостроительного плана земельного участка, заверенная уполномоченным органом местного самоуправления	3 листа	
6.	Проектная документация (копия проектной документации) на Многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома	1 экземпляр	
7.	Акт приемки в эксплуатацию отдельных элементов общего имущества в Многоквартирном доме	4 листа	
8.	Протокол измерения шума и вибрации	3 листа	
9.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	3 листа	
10.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	3 листа	
11.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и	В двух папках 244	



**РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Собственник(и):**

Паспортные данные:

Серия:

№

Выдан (когда):

(кем):

Код подразделения:

Адрес регистрации:

Тел. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подпись)

(\_\_\_\_\_)  
(Фамилия, инициалы)

**Управляющая организация:**

АО "ВК Комфорт"

Юридический адрес 107078, Москва г, Новорязанская

ул, дом № 18, строение 21, оф.14

ОГРН 1097746503106

ИНН 7706724054

КПП 770801001

ОКПО 62695461

р/с 40702810400820000004

в АО КБ "ИВАНОВО"

к/с 30101810000000000705

БИК 042406705

Тел. (495) 510-68-16

**Менеджер по работе с населением**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

### ЗАЯВЛЕНИЕ

Ответственным лицом по л/с №00000000, по адресу: г. Москва, Ботаническая ул, дом № 19, корпус 1, помещение № \_\_\_\_

является: \_\_\_\_\_

Собственник 1

Собственник 2

Собственник 3

_____	_____
подпись	ФИО
_____	_____
подпись	ФИО
_____	_____
подпись	ФИО

### РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Собственник(и):**

Паспортные данные:

Серия:

№

Выдан (когда):

(кем):

Код подразделения:

Адрес регистрации:

Тел. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (Фамилия, инициалы)

**Управляющая организация:**

АО "ВК Комфорт"

Юридический адрес 107078, Москва г, Новорязанская ул, дом № 18, строение 21, оф.14

ОГРН 1097746503106

ИНН 7706724054

КПП 770801001

ОКПО 62695461

р/с 40702810400820000004

в АО КБ "ИВАНОВО"

к/с 30101810000000000705

БИК 042406705

Тел. (495) 510-68-16

**Менеджер по работе с населением**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Перечень иных услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества в  
многоквартирном доме и размер платы за них**  
**Адрес: г. Москва, Ботаническая ул, дом № 19, корпус 1**  
(населенный пункт, улица, номер дома, номер корпуса)

№ п/п	Наименование услуги	Периодичность (количество)	Основание начисления платы	Единица измерения	Стоимость в месяц, руб., в т.ч. НДС 18%
1	-организация функционирования контрольно-пропускного(ых) пункта(ов) (КПП) на въезде(ах) на придомовую территорию	Круглосуточно	Решение общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, оформленное протоколом № б/н от <b>03.01.2014 г.</b>	1 помещение жилое/нежилое	195 рублей 70 копеек
2	-организация патрулирования придомовой территории	Круглосуточно	Решение общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, оформленное протоколом № б/н от <b>03.01.2014 г.</b>	1 помещение жилое/нежилое	94 рубля 00 копеек

**РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Собственник(и):**

Паспортные данные:

Серия:

№

Выдан (когда):

(кем):

Код подразделения:

Адрес регистрации:

Тел. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

(подпись)

(Фамилия, инициалы)

**Управляющая организация:**

АО "ВК Комфорт"

Юридический адрес 107078, Москва г, Новорязанская ул, дом № 18, строение 21, оф.14

ОГРН 1097746503106

ИНН 7706724054

КПП 770801001

ОКПО 62695461

р/с 40702810400820000004

в АО КБ "ИВАНОВО"

к/с 30101810000000000705

БИК 042406705

Тел. (495) 510-68-16

**Менеджер по работе с населением**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

## **ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛОМ МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.**

### **1. Общие положения**

1.1. Правила проживания и использования помещений (далее Правила) разработаны в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации и другими нормативными актами в сфере жилищных отношений.

1.2. Правила проживания и использования помещений обязательны к исполнению Собственниками жилых помещений и членами их семей, нанимателями, Собственниками нежилых помещений и их арендаторами, посетителями жилого многоквартирного дома.

1.3. Нарушение настоящих Правил влечет административную и гражданско-правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством.

1.4. Для целей Правил используются следующие понятия.

**Общее имущество** - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения. Таким имуществом в соответствии со ст. 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации, раздел 1 Правил содержания общего имущества являются:

- помещения общего пользования (межквартирные лестничные площадки, переходные лоджии, лестницы, коридоры, лифты, лифтовые и иные шахты, чердаки, технические этажи и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и оборудование, приквартирные и прилифтовые холлы, лифтовые холлы, холл первого этажа жилого дома, с установленным оборудованием), и т.п.;
- крыши;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, в том числе, внутридомовые инженерные системы горячего и холодного водоснабжения, внутридомовая система отопления, внутридомовая система электроснабжения;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства;
- другие объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

### **2. Правила поведения и правила содержания помещения в многоквартирном доме**

2.1. Собственник помещения в многоквартирном доме осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены действующим законодательством.

2.2. Собственник помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. Собственники помещений в многоквартирном доме пользуются общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

2.4. Собственник помещения в многоквартирном доме несет бремя содержания данного помещения и общего имущества в многоквартирном доме.

#### **2.5. ЗАПРЕЩЕНО:**

2.5.1. Использование электрических плит для обогрева помещения.

2.5.2. Загромождение балконов принадлежащих Собственникам помещений предметами домашнего обихода (мебелью, тарой, дровами и др.).

2.5.3. Изменение цвета окон, отличающегося по цвету от установленного для данного здания.

2.5.4. Загромождать переходные балконы и лоджии, тамбуры.

Крупногабаритный мусор, картон от бытовой и видео-оргтехники запрещено складировать в приквартирном, прилифтовом холле. Вышеуказанный мусор вывозится либо силами Собственника, либо силами управляющей организации за счет Собственника.

2.5.5. Размещение на лестничных площадках, у лифтовых холлов, в подъездах на первом этаже дома (кроме помещений, отведенных для целей хранения имущества Собственников дома) бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов. Входы на лестничные клетки и в технические помещения, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загромождены.

2.5.6. Размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество. Размещение перечисленных предметов в приквартирных холлах допускается только с согласия соседей при соблюдении требований п. 2.5.5. настоящих Правил. Управляющая организация не несет ответственности за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.

2.5.7. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, кроме определенных для этого мест.

- 2.5.8. Наносить надписи на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.5.9. Сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, на лестничные проемы. Запрещается сбрасывать непотушенные окурки в урны и мусорные контейнеры. Курить в приквартирных и прилифтовых холлах и других местах общего пользования во избежание срабатывания системы пожаротушения.
- 2.5.10. Выбрасывать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, предметы личной гигиены и другой мусор. Ремонтные работы по устранению любых повреждений, а также возмещение компенсации пострадавшим, в результате последствий, возникших вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производится за счет владельца помещения, по вине которого произошло такое повреждение.
- 2.5.11. Выливать в унитазы, раковины, ванны легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.
- 2.5.12. Собирать влажные отходы и выливать помои в металлические мусоросборники.
- 2.5.13. Сжигать все виды отходов на территории многоквартирного дома и в мусоросборниках.
- 2.5.14. Кататься на роликах, на велосипедах и самокатах по холлам многоквартирного дома.
- 2.5.15. Использовать жилое помещение для промышленного производства.
- 2.6. Собственники помещений и члены их семей, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии с Законом г. Москвы «О соблюдении покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве» должны соблюдать тишину в ночное время с 23.00 вечера до 7.00 утра. Это означает, что радиоприемники, телевизоры и иные звуковоспроизводящие устройства, а также устройства звукоусиления должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей.
- 2.7. Собственник помещения обязан предоставить круглосуточной диспетчерской службе информацию о контактных лицах, которые будут иметь право обеспечивать доступ в помещение в непредвиденных, в том числе, аварийных ситуациях.
- 2.8. При обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и т.д. Собственник немедленно должен сообщить в информацию в круглосуточную диспетчерскую службу по телефону (495) 642-96-00.

### **3. Пользование придомовой территорией многоквартирного дома**

3.1. Проведение праздничных и иных мероприятий в жилых домах расположенных на придомовой территории допускается с 7.00 утра до 23.00 вечера. ст. 1 Законом г. Москвы «О соблюдении покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве».

#### **3.2. ЗАПРЕЩЕНО:**

3.2.1. Проведение фейерверков и использование каких-либо иных пиротехнических средств на придомовой территории, а также на балконах, лоджиях и крышах. (п. 3.2. Регламента проведения салютов и устройства фейерверков в городе Москве, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 30.09.2008 г. № 869-ПП «О мерах по организации и проведению праздничных артиллерийских салютов и устройству фейерверков государственными и негосударственными организациями в городе Москве», ст.ст. 3.4., 3.5. Закона города Москвы от 21.11.2007 № 45 Кодекс города Москвы об административных правонарушениях.

3.2.2. Самовольно пересаживать или вырубать деревья и кусты, в том числе сухостойные и больные, срезать цветы или осуществлять другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

3.2.3. Склаживать на озелененных территориях и эко-парковках любые материалы, устраивать свалки мусора, ходить, сидеть и лежать на газонах, устраивать игры, разжигать костры, подвешивать на деревьях гамаки, качели, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, совершать иные действия, которые могут повредить деревьям и травяному покрытию газонов.

### **4. Пропускной режим**

Охрана многоквартирного дома организуется и осуществляется в соответствии с: договором управления многоквартирным домом, Законом РФ «О частной детективной и охранной деятельности в РФ».

Сотрудниками охранной организации вводится и поддерживается внутриобъектовый и контрольно-пропускной режимы в целях:

- исключение несанкционированного въезда (выезда) транспортных средств, ввоза (вывоза) имущества;
- исключение бесконтрольного нахождения на территории охраняемого объекта «не зарегистрированного» автотранспорта;
- поддержание сотрудниками и посетителями объекта внутреннего распорядка и соблюдения ими общественного порядка.

#### **Основными задачами сотрудников охраны являются:**

- обеспечение на охраняемом объекте внутриобъектового и пропускного режимов;
- защита вмененного объекта от противоправных посягательств, профилактика и недопущение противоправных действий, поддержание общественного порядка.

Управляющая организация устанавливает обязательный для Собственников, арендаторов, сотрудников и посетителей внутриобъектовый режим обусловленный распорядком проживания и нахождением, требованиями пожарных и иных мер безопасности. Его соблюдение поддерживается и контролируется сотрудниками охраны посредством осуществления контрольно-пропускного режима, ведения наблюдения, в том числе с использованием технических средств и при патрулировании охраняемой территории объекта.

На охраняемой территории могут находиться Собственники и члены их семей, арендаторы, и их гости, сотрудники объекта, а также лица с временными пропусками. В исключительных случаях допуск может быть произведен по

устному указанию Управляющей организации или по звонку на КПП от Собственников и членов их семей, проживающих в многоквартирном доме, арендаторов и их сотрудников.

На территории охраняемого объекта может находиться автотранспорт по специальным пропускам либо по заявке от Собственников и членов их семей, проживающих в многоквартирном доме, арендаторов нежилых помещений и их сотрудников.

Собственники, члены их семей, арендаторы, проезжают на территорию многоквартирного дома при наличии пропуска выданного Управляющей организацией АО "ВК Комфорт", с указанием ФИО владельца и номера автомашины.

Допуск спецтранспорта (милиция, МЧС, пожарные, скорая помощь, такси, маршрутное такси и т.д.) производится беспрепятственно.

Сотрудник службы охраны обязан пропускать автотранспорт на территорию охраняемого Объекта при предъявлении пропуска установленного образца.

При временном въезде на территорию, пропуск транспортных средств производится на основании предварительной заявки, поданной начальнику Объекта или непосредственно на КПП или по телефону, при этом сведения об автотранспортных средствах, которые заезжают на территорию должны фиксироваться в рабочем журнале – с отметкой время въезда – время выезда.

В случае соответствия данных со списком сотрудник службы охраны заносит в журнал учета заявок номер автотранспорта, время заезда. Затем предупреждает водителя о нахождении автотранспортного средства на территории не более 30 минут, и разрешает въезд.

По истечении 30 минут, сотрудник охраны передает информацию на пост охраны по адресу заявителя. Пост, получивший информацию об истечении срока, обеспечивает нахождение места стоянки автотранспортного средства и предупреждает водителя об окончании разрешенного времени нахождения на территории.

В случае отсутствия водителя в автотранспортном средстве, сотрудник охраны передает информацию в управляющую организацию, сотрудник которой и информирует заявителя ((Собственника) и/или членов его семьи, арендатора) об истечении разрешенного времени нахождения на территории автотранспорта по заказанному ими пропуску.

В случае попытки несанкционированного заезда автотранспорта, на территорию, сотрудник охраны сообщает о необходимости оформления заявки, установленным образом, и предлагает водителю переставить автотранспортное средство с проезжей части.

При введении в действие электронной системы контроля доступа Собственники и члены их семей, арендаторы помещений будут въезжать (выезжать) на территорию по магнитным пропускам. Для остальных лиц пропуск на территорию будет оформляться строго по заявкам поданным на пост КПП или начальнику Объекта.

## **5. Парковка**

5.1. Запрещена парковка автотранспорта у входа в подъезд жилого дома и стоянка более 5 минут.

5.2. Запрещена парковка на газонах, тротуарах. При нанесении материального ущерба (официально зарегистрированного) имуществу прилегающей территории многоквартирного дома пропуска на въезд автомашин нарушителям будут блокироваться.

5.3. Запрещена стоянка автотранспорта перед домами с работающим двигателем более 20 минут.

5.4. Запрещена стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории жилого комплекса.

5.5. Запрещается парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования, ремонт и обслуживание транспортных средств на территории не допускается за исключением: работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

5.6. Запрещена парковка в зоне действия дорожных знаков, ограничивающих или запрещающих парковку, а также в зоне действия шлагбаумов, регулирующих движение автотранспорта.

5.7. Машинное место предназначено для парковки только одного автотранспортного средства, в случае если владелец одного автотранспортного средства неоднократно использует при парковке территорию двух машиномест, то в случае поступления жалобы от Собственников многоквартирного дома, Управляющая организация вправе ограничить такому владельцу автотранспортного средства въезд на территорию.

## **6. Правила движения и парковки**

6.1. Движение автотранспортного средства по придомовой территории осуществляется со скоростью не более 20 км/час, в строгом соответствии с дорожными знаками и дорожной разметкой. п. 10.2. Правил дорожного движения.

6.2. Машинное место предназначено для парковки только одного автотранспортного средства или мотоцикла.

6.3. ЗАПРЕЩЕНО:

6.3.1. Стоянка автотранспорта с работающим двигателем более 5 минут.

6.3.2. Мойка автотранспорта, кроме как в специально установленном месте (автомойка).

6.3.3. Слив бензина, масел, регулировка сигналов, тормозов и любой ремонт автотранспортных средств на дворовой территории.

6.3.4. Хранение на территории автотранспорта находящегося без движения, битого автотранспорта.

6.3.5. Парковка на проезжей части.

## 7. Содержание животных

7.1. Разрешается содержание животных в принадлежащих Собственнику жилых помещениях при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил.

7.2. Собаки, принадлежащие гражданам, подлежат обязательной регистрации, ежегодной перерегистрации и вакцинации против бешенства, начиная с 3-месячного возраста, независимо от породы, в государственных ветеринарных учреждениях по месту жительства граждан – владельцев животных. Вновь приобретенные животные должны быть зарегистрированы в 2-недельный срок (пункт 1.5. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.3. Собаки с повышенной агрессивностью (питбуль, бультерьер и т.д.) подлежат обязательной регистрации в органах ГУВД по месту жительства и должны находиться в местах общего пользования на коротком поводке и в наморднике (п. 2 Постановления Правительства Москвы от 28.02.1995 года № 69 «О мерах по упорядочению разведения и содержания собак в городе Москве»).

7.4. Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние многоквартирного дома и прилегающей территории. Запрещается загрязнение собаками подъездов, лестничных клеток, лифтов, а также детских площадок, дорожек, тротуаров. Если собака оставила экскременты в этих местах, они должны быть убраны владельцем (п. 2.2. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.5. Не разрешается содержать животных в местах общего пользования: коридорах, на лестничных клетках, чердаках, в подвалах, а также на балконах и лоджиях (п.1.4. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.6. При выгуле собак и в жилых помещениях владельцы должны обеспечивать тишину - предотвращать лай собак с 23 часов до 7 часов (п. 2.5. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.7. Выводить собаку на прогулку нужно на поводке с прикрепленным к ошейнику жетоном, на котором указаны кличка собаки, адрес владельца, телефон. Спускать собаку с поводка можно только в малолюдных местах. Злобным собакам при этом следует надевать намордник (п. 2.7. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.8. Запрещается выгуливать собак и появляться с ними в общественных местах лицам в нетрезвом состоянии и детям младше 14 лет. (п. 2.6. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.9. Выгул собак производится только в пределах специально организованных площадок. Категорически запрещен выгул собак на территории, прилегающей к детским площадкам. На территории жилого комплекса запрещается нахождение домашних животных без поводка, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории ЖК, обязаны иметь целлофан и савок и должны немедленно убирать за ними экскременты.

7.10. Собаки и кошки, находящиеся в общественных местах, в том числе на придомовой территории, без сопровождающих лиц, кроме оставленных владельцами на привязи у магазинов, аптек, предприятий бытового обслуживания и пр., подлежат отлову по заявкам заинтересованных организаций, в том числе по заявкам Управляющей организации (п. 1.13. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.11. О приобретении, потере или гибели животного (собака, кошка, иное крупное животное) владелец сообщает в Управляющую организацию. (п. 2.11. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.12. При гибели животного труп его сдается в ветеринарное учреждение. Запрещается выбрасывать труп умершего животного. Регистрационное удостоверение собаки сдается в ветеринарное учреждение, где она была зарегистрирована. (п. 2.12. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

7.13. Владельцы домашних животных несут ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными в соответствии с действующим законодательством.

7.14. При нанесении собакой, кошкой укусов человеку или животному владельцы животных обязаны сообщать об этом в ближайшие государственные учреждения, доставлять животных для осмотра и карантинирования в необходимых случаях в ветеринарные учреждения в течение 10 дней (п. 1.12. Постановления Правительства Москвы от 08.02.1994 года № 101 «Об утверждении «Временных правил содержания собак и кошек в городе Москве»).

## 8. Правила проведения ремонтно-строительных работ в помещениях многоквартирного дома

### 8.1. РЕГЛАМЕНТ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ И (ИЛИ) ПЕРЕУСТРОЙСТВУ ПОМЕЩЕНИЙ

Перед началом ремонтно - отделочных работ Собственник обязан ознакомить с настоящим Регламентом ответственного сотрудника организации, выполняющей работы в помещении.

Переустройство жилого и нежилого помещения в жилом доме - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения и техническую документацию ( поэтажный план с экспликацией, выписка из технического паспорта на здание (строение), справка БТИ о состоянии здания/помещения) нежилого помещения.

Перепланировка жилого и нежилого помещения в жилом доме - изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения и техническую документацию (поэтажный план с экспликацией, выписка из технического паспорта на здание (строение), справка БТИ о состоянии здания/помещения) нежилого помещения.

(п. 1.5. Регламента оформления и проведения переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах на территории города Москвы, утвержденного Постановлением Правительства Москвы № 831-ПП от 25.09.2007 г.)<sup>1</sup>

Для проведения благоустройства и отделки помещения вы можете оставить все стены, двери и проёмы в соответствии с паспортом помещения, который вы получили в службе эксплуатации;

осуществить перепланировку и(или) переустройство помещения;

До начала проектных работ по переустройству и (или) перепланировке помещения Собственнику помещения следует обратиться в офис Управляющей организации АО "ВК Комфорт", и предоставить перечень документов для разрешения проведения работ по переустройству и(или) перепланировке помещений.

**Перечень документов**, предоставляемых в АО "ВК Комфорт", до начала производства работ по перепланировке и(или) переустройству от Собственника помещения:

1. Проект (эскиз) по переустройству (перепланировке) квартиры, выполненной проектной организацией, имеющей соответствующее разрешение на выполнение таких работ (сертификат СРО), либо Договор на оказание услуг по согласованию перепланировки с подтверждением оплаты услуг по Договору и заявление на имя Начальника СЭ Управляющей организации АО "ВК Комфорт",.
2. Договор на оказание услуг по техническому надзору, а также подтверждение оплаты услуг по договору.
3. Подтверждение отсутствия задолженности по оплате за услуги по содержанию и ремонту помещений, за коммунальные услуги .
4. Доверенность от Собственника (владельца) жилого помещения на доверенное лицо, в том случае, если Собственник (владелец) жилого помещения не будет самостоятельно контролировать процесс ремонтно - отделочных работ, его телефон.
5. Заявление, определяющее лиц, имеющих право получать доступ в помещение с целью проведения ремонтно - отделочных работ.
6. Копия сертификата СРО организации, осуществляющей отделочные работы.
7. Список рабочих с ксерокопиями паспортов и фото 3\*4 по 1 шт. для оформления пропусков.
8. Заявление о начале и окончании проведения работ, на основании которого будет сделана запись в журнале производства работ.

В соответствии с действующим законодательством РФ, а также во избежание неприятностей по качеству выполняемых работ обращаем Ваше внимание на то, что ремонтно-строительные и отделочные работы должны выполняться специализированной организацией, имеющей соответствующий допуск СРО на выполняемые работы. Наличие договора и гарантий позволит вам обезопасить себя от компенсации «из своего кармана» ущерба смежным квартирам, например, в случае залива, если аварийная ситуация возникла в вашей квартире. К сожалению, такое происходит с каждой десятой квартирой на стадии ремонта. Вы имеете право требовать от подрядчиков все документы о приобретении и сертификаты качества на все материалы, арматуру и оборудование.

К выполнению ремонтно-строительных работ по переустройству (перепланировке) квартиры привлекайте только строительные фирмы имеющие допуск СРО (не стоит заниматься самодеятельностью), заключайте с ними договоры, берите копию допуска СРО, акты выполненных работ и акты на скрытые работы , в дальнейшем эти документы понадобятся при общении с Мосжилинспекцией и Управляющей организацией.

Выполнив работы без привлечения сертифицированных строительных фирм, вы не сможете оформить перепланировку до конца. Для этого нужны официальные документы, подтверждающие сделанные работы (допуск СРО, договор, акт скрытых работ). Сразу обращайтесь в строительные фирмы, имеющие право на такой вид деятельности, тем самым вы сэкономите время и деньги.

Владелец квартиры берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности привлеченными юридическими и (или) физическими лицами при проведении ремонтно- отделочных работ и за возможный материальный ущерб, причиненный зданию при проведении ими данных работ.

8.2. Во время проведения ремонтно-отделочных работ в жилом доме следует соблюдать следующие правила:

График проведения работ, сопряженных с шумом и вибрацией:

с 09.00 до 19.00 часов (такая работа в воскресные и праздничные дни запрещена)

Максимально допустимый уровень звука 45 дБА ночью и 55 дБА днем, допустимый уровень вибрации 67 дБА ( СанПин 2.1.2.2645-10)

Это не означает то, что работы необходимо останавливать. Достаточно лишь пересмотреть их график и исключить только шумные: работа перфоратором, дрелью, отбойным молотком, обыкновенным молотком и т.п. Не следует забывать, что и Вы по завершению ремонта можете оказаться в подобной неприятной ситуации, когда желание

---

<sup>1</sup> В случае принятия нормативно-правового акта РФ и/или нормативно-правового акта субъекта РФ, вносящего изменения и/или дополнения в правила проведения ремонтно-строительных работ в помещениях многоквартирного дома, а также в правила проведения работ по перепланировке и/или переоборудованию помещений (далее Правила), то действуют вновь принятые Правила (с изменениями и/или дополнениями) или принятый, взамен предыдущего, нормативно-правовой акт.



отдохнуть не совпадает с фактической возможностью из-за методичного стука молотка за соседней стеной до 3 часов ночи или в 6 утра.

8.3. При проведении ремонтно-отделочных работ запрещено осуществлять:

- мероприятия, влияющие на архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков сплит - систем и т.п.);
- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации;
- использование лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов (кроме лифта, специально оборудованного для этих целей);
- загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования;
- слив в системы канализации жидких отходов, содержащих остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы необходимо отстаивать в бочке, а затем они подлежат вызову в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора;
- отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит -систем на фасад здания. - снос, пересечение коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в площади помещения;
- использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;
- хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены;
- замену мин.ваты на пенополистирол на лоджиях, т.к. этот материал не соответствует противопожарным нормам;

8.4. При проведении ремонтно-строительных работ БЕЗ СОГЛАСОВАНИЯ с Управляющей организацией АО "БК Комфорт", НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры;
- закрытие гидроизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования. Освидетельствование производится с участием служб эксплуатации жилого комплекса с оформлением соответствующих актов на скрытые работы;
- демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации;
- проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть принята службами эксплуатации жилого комплекса за 48 часа до начала производства работ.

8.5. Собственник жилого помещения и(или) подрядная организация обязаны оборудовать и оснастить переустраиваемое помещение:

8.5.1. Санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов);

8.5.2. Емкостью для сбора жидких производственных отходов (не менее 200 литров);

8.5.3. Медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи;

8.5.4. Средствами первичного пожаротушения по нормам, предусмотренным действующим законодательством РФ;

8.5.5. Информационной табличкой на двери переустраиваемого помещения с указанием ответственного за производство работ и контактным телефоном.

8.6. Лица, осуществляющие работы, обязаны находиться на территории объекта в спец.одежде с бейджами (с указанием ФИО, названия организации, контактного телефон). Запрещается распитие алкогольных напитков, нахождение в нетрезвом состоянии в общественных местах, включая лифты и места курения.

8.7. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ сотрудников служб эксплуатации в переустраиваемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-, гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

В случае выявления нарушений сотрудниками технического надзора выписывается предписание на устранение установленных замечаний с указанием сроков.

В случае выявления фактов отступлений от утвержденной проектной документации, факта выполнения работ, которые могут повлечь причинение вреда имуществу и правам третьих лиц и \или общему имуществу многоквартирного дома, Управляющая организация вправе приостановить выполнение Собственником таких работ, до момента полного устранения нарушений, указанных в предписании.

8.8. При проведении работ по переустройству помещений должны применяться сертифицированные в Российской Федерации оборудование и материалы.

Уважаемые Собственники, имейте в виду, что

- при замене окон вы должны сохранять цвет и рисунок оконного блока. Особенностью в данном вопросе является то, что Архитектурным советом Правительства Москвы было принято решение, согласно которому фасадные стороны здания должны остекляться одинаково, по единому проекту. Автором проекта дома КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАЕТСЯ изменение вариантов остекления и любое отклонение от общедомового проекта. При выборе подрядчика по остеклению мы рекомендуем сначала согласовать свой индивидуальный проект (чертеж, эскиз) с эксплуатирующей организацией (письменно). При отсутствии понимания данного требования мы предлагаем Вам в письменной форме написать расписку о том, что все вопросы по оплате штрафных санкций контролирующих

организаций (связанными с отклонениями от проекта) вы возлагаете на себя и далее приступить к «индивидуальному» остеклению;

- снос подоконной части окон и монтаж т.н. «французских окон» категорически запрещается;
- штробление стен, потолков не допускается;
- установка наружных блоков и кондиционеров допускается в согласованных местах;
- очень важно защитить внутриквартирные коммуникации регуляторами давления, устанавливаемыми сразу после вводной запорной арматуры, т.к. «гидравлический удар» может стать причиной разрыва коммуникаций и протечек;
- подключение полотенцесушителей осуществляется на специально предусмотренные для этих целей стояки;
- в квартирах установлены датчики противопожарной автоматики и дымоудаления. Обращаем ваше внимание, что демонтаж или самовольный перенос квартирных датчиков противопожарной сигнализации строго запрещается, т.к., убрав «непонравившийся датчик», вы делаете противопожарную систему всего здания неработоспособной.

При проведении отделочных работ в квартире датчики необходимо аккуратно защитить полиэтиленовой пленкой.

просим предварительно согласовать с Главным инженером службы эксплуатации порядок и срок проведения работ.

#### **Извлечение из Постановления Правительства города Москвы от 25.09.2007 г. №831-ПП**

Разработку проектной документации осуществляют организации, имеющие лицензию на данный вид работ. В договорах должны предусматриваться обязательные условия по согласованию проекта с надзорными органами и ведению авторского надзора (последнее может оформляться отдельным договором).

Проектная документация на ранее выполненные работы по переустройству и (или) перепланировке помещений представляется в виде выполненных специализированными проектными организациями исполнительных чертежей и технического заключения о допустимости и безопасности произведенных ремонтно-строительных работ. Для ранее произведенных работ, повлекших изменения на фасадах жилых домов, представляется проектная документация, согласованная и утвержденная в установленном порядке.

В жилых домах в период проведения ремонтно-строительных работ не допускается:

- производить работы в воскресные и праздничные нерабочие дни;
- начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 9.00 и (или) заканчивать их позднее 19.00;
- применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
- вести работы без специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба смежным помещениям;
- загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования;
- использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

Общая продолжительность работ не может превышать четырех месяцев

Исполнитель работ – имеющая сертификат (допуск СРО) подрядная организация

Исполнитель работ обязан вести производство работ в соответствии с:

- разрешительной и проектной документацией;
- установленными сроками и режимом производства работ, указанных в решении о согласовании переустройства и/или перепланировки жилых и нежилых помещений и производства ремонтно-строительных работ в жилых домах;
- правилами и нормами производства и приемки работ;
- указаниями технического надзора заказчика и (или) авторского надзора проектной организации;

указаниями (предписаниями) контрольных органов.

#### **Пункт 5.10**

Скрытые ремонтно-строительные работы проверяются Мосжилинспекцией до закрытия их другими работами. Завершение скрытых ремонтно-строительных работ оформляется актом, подписанным заказчиком, подрядчиком, представителем организации, управляющей многоквартирным домом, а для работ, проводимых по проектной документации, - с представителем авторского надзора.

#### **Пункт 5.11**

При отсутствии актов на скрытые работы Мосжилинспекция вправе требовать выборочного вскрытия конструкций контролируемого объекта с целью проверки качества слоев в многослойных конструкциях, правильности заполнения швов, устройства стыков и т.д.

#### **Пункт 5.12**

После завершения работ по переустройству и (или) перепланировке жилого и нежилого помещения в жилом доме в 3 экземплярах оформляется акт о произведенном переустройстве и (или) перепланировке жилого/нежилого помещения в жилом доме (приложение 4 к Регламенту) комиссией в составе заявителя и представителей:

- Мосжилинспекции (председатель приемочной комиссии);
- территориального органа исполнительной власти (управы района);
- организации, управляющей многоквартирным домом;
- разработчика проекта (авторского надзора);
- исполнителя (производителя работ).

При невозможности личного участия заявителя в работе комиссии другое лицо, представляющее его интересы, должно иметь нотариально заверенную доверенность.

#### **Пункт 5.16**

Если комиссией установлены факты несоответствия выполненных работ проекту и (или) требованиям нормативных документов, об этом делается запись в акте. Данный акт не утверждается и не направляется в орган по учету объектов недвижимого имущества. В отношении заявителя представителем Мосжилинспекции применяются меры административного воздействия в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях и Жилищным кодексом Российской Федерации.

#### **9. Заключительные положения**

9.1. Положения настоящих Правил разработаны в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе: Жилищного кодекса Российской Федерации и соответствующих нормативных документов Правительства Москвы.

9.2. В случае принятия нормативно-правового акта РФ и/или нормативно-правового акта субъекта РФ, вносящего изменения и/или дополнения в те нормативно-правовые акты, в соответствии с которыми (на основании которых) разрабатывались отдельные положения настоящего Приложения №7 к Договору управления, то действуют вновь принятые (с изменениями и/или дополнениями) или принятый, взамен предыдущего, нормативно-правовой акт.

#### **РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

##### **Собственник(и):**

Паспортные данные:

Серия:

№

Выдан (когда):

(кем):

Код подразделения:

Адрес регистрации:

Тел. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подпись)

(\_\_\_\_\_)

(Фамилия, инициалы)

##### **Управляющая организация:**

АО "БК Комфорт"

Юридический адрес 107078, Москва г, Новорязанская

ул, дом № 18, строение 21, оф.14

ОГРН 1097746503106

ИНН 7706724054

КПП 770801001

ОКПО 62695461

р/с 40702810400820000004

в АО КБ "ИВАНОВО"

к/с 30101810000000000705

БИК 042406705

Тел. (495) 510-68-16

**Менеджер по работе с населением**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**При исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:**

1.1. **«Многоквартирный дом»** – многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Москва, Ботаническая ул, дом № 19, корпус 1, объединенный в единый комплекс недвижимого имущества, с единым земельным участком, с сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

1.2. **«Помещение»** – часть Многоквартирного дома (в том числе квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях.

1.3. **«Квартира»** – жилое Помещение в Многоквартирном доме, структурно обособленное, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования, состоящее из одной или нескольких комнат с помещениями вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном Помещении.

1.4. **«Общее имущество»** – имущество в Многоквартирном доме, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям в Многоквартирном доме, не являющееся частями Квартир и предназначенное для обслуживания более одного Помещения в данном Многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения, земельный участок, сформированный в установленном порядке, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Общее имущество находится в общей долевой собственности Собственников Помещений, не является объектом самостоятельного использования, предназначено для обслуживания, использования и доступа к Помещениям в Многоквартирном доме, тесно связано с ними назначением и следует их судьбе.

1.5. **«Собственник»** - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, субъект собственности, физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности, выступающее в роли владельца, распорядителя, пользователя объекта собственности, имеющий долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

1.6. **«Пользователь»** – лицо, которому в результате заключения с застройщиком Многоквартирного дома Акта приема-передачи помещения во временное пользование передано во временное владение и пользование Помещение в Многоквартирном доме, и у который на основании указанного Акта приема-передачи помещения во временное пользование возникает обязанность оплачивать стоимость услуг по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и текущему ремонту Общего имущества, оплачивать стоимость потребленных Коммунальных услуг (ресурсов), и оплачивать стоимость дополнительных и прочих услуг.

1.7. **«Доля в праве общей собственности на Общее имущество»** - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая пропорциональна размеру общей площади, принадлежащего ему Помещения, которая рассчитывается, как соотношение общей площади Помещения к площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу, определяет его долю в общем объеме платежей за услуги и работы по Управлению Многоквартирными домами, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирных домах, прочие услуги, а также долю голосов на общем собрании собственников Помещений. Доля в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме возникает одновременно с правом собственности на Помещение в Многоквартирном доме, не может выделяться в натуре, отчуждаться отдельно от права собственности на Помещение и следует его судьбе.

1.8. **«Доля участия»** – доля участия Пользователя в оплате расходов на Управление Многоквартирным домом, Содержание и Текущий ремонт Общего имущества в нем, иных расходов, связанных с Управлением Многоквартирными домами, обеспечением сохранности Общего имущества в них (если плата за прочие услуги установлена на 1 кв.м. общей площади Помещений), определяемая как соотношение общей площади Помещения к

общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

1.9. **«Обязательные платежи»** – плата за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, Коммунальные услуги, дополнительные и прочие услуги, и иные платежи, связанные с деятельностью по Управлению Многоквартирным домом. Оплата за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, иных платежей, установленных решением общего собрания собственников, производится Пользователем пропорционально Доле участия, а Собственником – пропорционально Доле в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме. Оплата за Коммунальные услуги производится Пользователем и Собственником в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.10. **«Плата за содержание и ремонт Общего имущества»** - плата за услуги и работы по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества, предусмотренные п.2.1.1. Договора и Приложением №3 к Договору. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, Плата за содержание и ремонт Общего имущества будет включать плату за Капитальный ремонт.

1.11. **«Управление Многоквартирным домом»** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение Содержания и Текущего ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме, а также организацию обеспечения Собственников и Пользователей Помещений в Многоквартирном доме Жилищными, Коммунальными и прочими услугами.

1.12. **«Содержание Общего имущества в Многоквартирном доме»** – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Пользователя и/или Собственника, и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством Российской Федерации, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников.

1.13. **«Текущий ремонт Общего имущества в многоквартирном доме»** – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности элементов Общего имущества в Многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав Общего имущества. Работы по Текущему ремонту выполняются в соответствии с требованиями Собственника. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников.

1.14. **«Капитальный ремонт»** – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса и улучшения его эксплуатационных показателей с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Перечень, сроки проведения работ по Капитальному ремонту, размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания собственников на основании подготовленных Управляющей организацией предложений.

1.15. **«Коммунальные услуги»** – оказываемые Собственникам, Пользователям, услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению.

1.16. **«Жилищные услуги»** – оказываемые Собственникам и/или Пользователям помещений в Многоквартирном доме услуги по Управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, Капитальному ремонту общего имущества, а также оказание дополнительных и прочих услуг, связанных с обеспечением благоприятных условий проживания в Многоквартирном доме и поддержанием работоспособности инженерного и иного оборудования, как являющегося Общим имуществом, так и не являющегося Общим имуществом.

1.17. **«Обслуживающие организации»** – организации, оказывающие услуги по Содержанию и (или) выполняющие работы по Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирных домах.

1.18. **«Ресурсоснабжающие организации»** – организации, осуществляющие продажу (поставку) коммунальных ресурсов.

1.19. **«Коммунальные ресурсы»** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления Коммунальных услуг.

Указанные термины и определения применимы ко всему Договору.

Все вышеуказанные термины, используемые в настоящем Договоре в единственном числе, могут означать множественное число, и наоборот.

#### РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Собственник(и):**

Паспортные данные:

Серия:

№

Выдан (когда):

(кем):

Код подразделения:

Адрес регистрации:

Тел. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подпись)

(\_\_\_\_\_)

(Фамилия, инициалы)

**Управляющая организация:**

АО "БК Комфорт"

Юридический адрес 107078, Москва г, Новорязанская ул, дом № 18, строение 21, оф.14

ОГРН 1097746503106

ИНН 7706724054

КПП 770801001

ОКПО 62695461

р/с 40702810400820000004

в АО КБ "ИВАНОВО"

к/с 30101810000000000705

БИК 042406705

Тел. (495) 510-68-16

**Менеджер по работе с населением**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /