

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

№ _____

Адрес многоквартирного жилого дома: Московская область, город Истра, Рабочий проезд, дом № 7.

Московская область, г. о. Истра

« ____ » _____ 20 ____ г.

Собственник помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, город Истра, Рабочий проезд, дом № 7, кв. № _____

(именуемый в дальнейшем – Собственники Помещений или Собственник), и Общество с ограниченной ответственностью «Истра «Водоканал-Сервис», в лице Генерального директора Дмитриева Виктора Эдуардовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – Многоквартирный дом), на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол от _____ № _____), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

Термины и определения

- Многоквартирный дом – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № _____, выданного _____ г., расположенное на земельном участке с кадастровым номером: _____ по адресу: *Московская область, город Истра, улица Рабочий проезд, дом № 7* состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме.
- Помещение – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под Помещением Собственника понимается (квартира, нежилое помещение, доля (ли) в квартире, доля (ли) в помещении, общей площадью _____, расположенное (ые) в Многоквартирном доме на ___ этаже. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.
- Потребитель – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в Многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.
- Собственник – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.

Наниматель – гражданин, принявший жилое помещение от собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (действующих от его имени уполномоченного государственного органа или уполномоченного органа местного самоуправления, либо управомоченного им лица (наймодателя), во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных соответствующим договором социального найма жилого помещения и

положениями Жилищного кодекса РФ, иных нормативных актов органов исполнительной власти РФ, субъектов Российской Федерации.

- **Общее имущество Многоквартирного дома** – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома - с момента внесения соответствующей записи в Росреестр. Описание Общего имущества Многоквартирного дома приводится в Приложении № 3 к Договору.

- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.

- **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.

- **Инженерное оборудование** – лифтовое оборудование и расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.

- **Коммунальные услуги** – деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.

- **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.

- **Представитель собственников помещений в МКД** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениям в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2. Взаимоотношения Сторон

2.1. Право собственности на Помещения

2.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

2.1.1.1. Право пользования жилым помещением, предоставленным нанимателю и членам его семьи на основании договора социального найма и общим имуществом многоквартирного дома, возникает у нанимателя с даты заключения договора социального найма жилого помещения.

2.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.

2.1.3. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой Многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

2.1.3.1. Наниматель жилого помещения и члены его семьи реализуют право пользования Общим имуществом Многоквартирного дома, включая проведение ремонтно-отделочных работ в занимаемом ими жилым помещением, подключение к сетям Общего имущества, пользование инфраструктурой Многоквартирного дома в пределах, установленных положениями Жилищного кодекса РФ, условиями Договора социального найма жилого помещения, с соблюдением положений настоящего Договора, а также положений о порядке использования Общего имущества Многоквартирного дома, утвержденных решениями Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, правил проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории Многоквартирного дома.

2.1.4. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.

2.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора в течение 30 дней с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом, если иной срок не предусмотрен решением Общего Собрания собственников.

2.3. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от внесения Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

2.4. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;

- предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление Коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника/нанимателя, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника/нанимателя о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.

3.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника/нанимателя предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г.

3.1.5. Информировать Собственника/нанимателя об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.6. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.7. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 1-го (первого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.8. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.9. При поступлении информации в соответствии с пунктом 4.1.11 настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

3.1.10. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала, следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации,

расположенному по адресу www.vodokanal-service.ru в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.1.11. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или лиц, проживающих в его Помещении либо нанимателя и/или членов его семьи, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или лиц, проживающих в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

3.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации.

3.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.6. После предварительного уведомления Собственника/нанимателя приостановить либо ограничить предоставление Собственнику/нанимателю Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

- а) неполной оплаты Собственником/нанимателем коммунальной услуги;
- б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.7. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.8. Предъявлять к Собственнику/нанимателю иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению Платы за услуги по настоящему Договору и иные требования.

3.2.9. Оказывать Собственнику/нанимателю на возмездной основе дополнительные услуги, указанные в Прейскуранте цен (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

3.2.10. По заявке осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения, на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника стоимости таких работ (услуг), установленной Прейскурантом цен.

3.2.11. В случае причинения Собственником Помещения либо нанимателем жилого помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Собственников помещений Многоквартирного дома, нарушения несущих конструкций Многоквартирного дома, Управляющей организацией оформляется предписание Собственнику/нанимателю с перечислением в нем подлежащих

восстановлению и ремонту элементов Общего имущества Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику/нанимателю неустойку в размере 50% от суммы потраченных на восстановительные работы средств за каждый месяц просрочки.

3.2.12. В случае невыполнения Собственником/нанимателем условий пункта 3.2.11 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником/нанимателем требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.13. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п.9.1 настоящего Договора.

3.2.14. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Собственником/нанимателем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.15. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающими с ним лицами, а также третьими лицами, проживающими в его Помещении, требований действующего законодательства в части использования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений. В случае выявления нарушений со стороны вышеуказанных лиц, составлять акты по данным нарушениям совместно с Собственником и/или проживающими с ним лицами, а также третьими лицами, проживающими в его Помещении, а также совместно с лицами, выявившими факт данного нарушения.

3.2.16. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.17. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет потребителю-должнику любым из способов, указанных в пп.«а»-«в», «д» п.9.1. настоящего Договора предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

б) при непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

3.2.18. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

4.1.2. С даты, когда Помещение считается принятым Собственником, вносить Плату за Услуги, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома с учетом установленной Доли Собственника.

4.1.3. Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.4. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

к) не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего пользования;

л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования, в том числе, соблюдать требования Закона Московской области 16/2014-ОЗ от 07.03.2014 года, с изменениями и дополнениями, действующими на текущий момент;

м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома, а также стать причиной повреждения облицовочного и защитного отделочного слоя несущих конструкций.

4.1.5. При проведении первичного либо текущего ремонта Помещения, Собственник обязан обеспечить самостоятельно, за счет собственных средств вывоз строительного мусора, не допуская его складирования и хранения в местах общего пользования.

Крупногабаритный и строительный мусор не относится к Твердым Коммунальным Отходам (ТКО) и не входит в зону ответственности исполнителя коммунальной услуги по обращению с твёрдыми коммунальными отходами.

Порядок обращения с отходами, образовавшимися в помещении Собственника (Отходообразователя), в связи с проведением ремонтно-отделочных работ, работ по перепланировке Помещения, и в иных случаях, установлен законодательством в сфере обращения с отходами строительства, сноса зданий и сооружений, в том числе грунтами, на территории Московской области.

В случае выявления фактов хранения строительного мусора в местах общего пользования, в рамках предоставления Дополнительных услуг, Управляющая организация своими силами вывозит строительный мусор с территории Многоквартирного дома, с последующим взиманием платы за погрузку, вывоз и утилизацию строительного мусора в соответствии с Прейскурантом цен. Фактический объем оказанных услуг подтверждается Актом, составленным представителем управляющей организации в присутствии свидетелей.

Конечная стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставленном Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

4.1.6. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.1.7. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.1.8. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 10 (десять) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

4.1.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.10. В срок с 15 по 25 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

4.1.11. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника **немедленно** извещать Управляющую организацию об указанном факте.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

4.2.4. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

4.2.5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

4.2.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.7. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление Многоквартирным домом не подтверждается.

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

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке,

указанном в п. 5.2. настоящего Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 5.3. настоящего Договора (далее – Плата за услуги).

5.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется с учетом категории благоустройства многоквартирного дома и размера предельной платы за содержание жилого помещения собственниками помещений в многоквартирных домах, установленного Советом депутатов городского округа Истра Московской области

Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества Многоквартирного дома, определяется за расчетный период, исходя из фактических объемов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов по многоквартирному дому, в пределах нормативов потребления, утвержденных органами государственной власти субъектов Российской Федерации, по тарифам соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

5.3. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объёма (количества) фактически предоставленных в расчётном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчётов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы) и перерасчётов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

5.4. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, определяется в порядке, установленном пунктом 5.2 настоящего Договора и доводится до сведения Собственников Помещений путем размещения на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома.

5.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на 1 кв. м. и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

5.6. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

5.7. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

5.8. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.

5.9. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 5 (пяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его повторного получения.

5.10. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.

5.11. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

5.12. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг, указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

5.13. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинается исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

5.14. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

5.15. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

6.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

6.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;

- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – квартал.

6.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

6.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Датой предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается дата отправки заказного письма.

6.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 10 (десяти) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

6.6. В случае, если в срок, указанный в п.6.5 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

6.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником.

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

6.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания

услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

7. Предоставление доступа в Помещение

7.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;
- не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;
- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

7.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

7.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

7.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

7.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

8. Ответственность Сторон Договора

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

8.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

8.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника, и в помещениях других Собственников.

8.2.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

8.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

8.2.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

8.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.

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

8.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебой (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

8.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

8.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

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

8.9. В случае невыполнения Собственником требований, установленным подпунктом «е» пункта 4.1.4 настоящего Договора Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником Коммунальные услуги за период начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета. Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством РФ.

8.10. Собственник, передавший Помещение по договорам социально найма, несет солидарную ответственность, в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

9. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

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

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

в) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

г) путем размещения сообщения на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем

Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме;

д) путем размещения уведомления или сообщения в почтовый ящик Собственника Помещения по адресу нахождения его Помещения в данном Многоквартирном доме. Факт размещения такого уведомления или сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем двумя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме;

е) путем размещения сообщения на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

9.1. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

9.2. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

9.3. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 10 (десяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

10. Порядок изменения и расторжения Договора

10.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

10.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 12.1 настоящего Договора.

10.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 9.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

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

В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

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

10.5. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

12. Срок действия Договора

12.1. Настоящий Договор вступает в законную силу через 30 дней с даты утверждения его условий Решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, но не ранее даты внесения изменений в реестр лицензий Московской области в связи с заключением договора управления, и действует в течение 3-х лет.

12.2. По окончании установленного п. 12.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным, на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

13. Заключительные положения

13.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

13.2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является Московская область, город Истра, улица Рабочий проезд, дом № 7.

13.3. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимся предметом Договора, теряют юридическую силу.

13.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

13.5. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о месте и дате рождения, составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора (3 (три) года с даты подписания).

13.6. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

13.7. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления

коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

13.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение №2 – Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом многоквартирного дома и имуществом собственника (Схема разграничения балансовой принадлежности).

Приложение №3 – Состав общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №4 – Порядок изменения Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №5 – Информация об Управляющей организации и контролирующих органах.

9. Реквизиты и подписи Сторон:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Истра «Водоканал-Сервис»**

ИНН 5017092182

КПП 501701001

Юридический адрес: 143591, Московская
область, г.о. Истра, с. Рождествено, ул.

Сиреневый бульвар, стр. 1 А, п. 8

р/сч 40702810000000190372

в Филиал «Центральный» банка ВТБ (ПАО) г.

Москва

к/сч 30101810145250000411

БИК 044525411

Собственник:

Паспортные данные (для Собственников-
граждан):

Паспорт: _____ № _____
выдан _____

код подразделения: _____,
доп. идентификатор (СНИЛС, В/у, военный
билет, загранпаспорт) _____
зарегистрированный по адресу:

Дата, место рождения:

Реквизиты документа о регистрации права
собственности:

Контактные данные:

тел. _____

эл. почта _____

(подпись, М.П.) / Дмитриев В.Э. /

(подпись) / _____ /

**Приложение № 1 к договору управления,
утв. Решением Общего собрания собственников
(Протокол № _____ от _____)**

**Перечень и стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества в
многоквартирном доме.**

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Информация	Единицы измерения	Информация
г. Истра, ул. Рабочий проезд, д. 7					
Основание для утверждения стоимости работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме		Протокол ОСС от _____ № _____			
Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (без учета коммунальных ресурсов потребляемых в целях содержания общего имущества (ОДН))				руб./кв.м./мес.	38,34
1.1.	Услуги по управлению МКД	раз в сутки	1	руб./кв.м./мес.	5,48
2.1.	Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома	раз в месяц	1	руб./кв.м./мес.	32,86
2.1.1.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания и текущего ремонта стен			руб./кв.м./мес.	0,27
2.1.1.1.	Осмотр каменных конструкций, текущий ремонт	раз в месяц	12	руб./кв.м./мес.	0,27
2.1.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта балок (ригелей) перекрытий и покрытий			руб./кв.м./мес.	0,06
2.1.2.1.	Осмотр железобетонных конструкций, текущий ремонт	раз в месяц	12	руб./кв.м./мес.	0,06
2.1.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта крыш			руб./кв.м./мес.	0,70
2.1.3.1.	Очистка кровли от мусора в теплый период	раз в месяц	1	руб./кв.м./мес.	0,07
2.1.3.2.	Осмотр крыши, текущий ремонт	раз в месяц	3	руб./кв.м./мес.	0,63
2.1.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта лестниц			руб./кв.м./мес.	0,10
2.1.4.1.	Осмотр перил и ограждающих решеток на окнах лестничных клеток, текущий ремонт	раз в месяц	6	руб./кв.м./мес.	0,10
2.1.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта фасадов			руб./кв.м./мес.	0,03
2.1.5.1.	Общий осмотр технического состояния конструктивных элементов, текущий ремонт	раз в год	1	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.5.2.	Частичный осмотр технического состояния конструктивных элементов	раз в месяц	1	руб./кв.м./мес.	0,02
2.1.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта внутренней отделки			руб./кв.м./мес.	0,19
2.1.6.1.	Осмотр внутренней и наружной отделки, текущий ремонт	раз в месяц	6	руб./кв.м./мес.	0,19
2.1.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта полов помещений, относящихся к общему имуществу			руб./кв.м./мес.	0,14
2.1.7.1.	Осмотр полов, текущий ремонт	раз в месяц	6	руб./кв.м./мес.	0,14
2.1.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта систем вентиляции и дымоудаления			руб./кв.м./мес.	0,03
2.1.8.1.	Общий осмотр тех. состояния системы вентиляции (каналы и шахты)	раз в год	2	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.8.2.	Частичный осмотр тех. состояния системы вентиляции (каналы и шахты)	раз в месяц	1	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.8.3.	Проверка исправности канализационных вытяжек	раз в год	2	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.8.4.	Проверка утепления теплых чердаков, выходов на крышу, плотности закрытия входов на них	раз в год	1	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.9.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания и текущего ремонта систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения			руб./кв.м./мес.	5,31
2.1.9.1.	Общий осмотр тех. состояния водопровода ХВС (без учета обхода квартир)	раз в месяц	3	руб./кв.м./мес.	0,08
2.1.9.2.	Частичный осмотр тех. состояния водопровода ХВС (без учета обхода квартир)	раз в месяц	6	руб./кв.м./мес.	0,05
2.1.9.3.	Очистка труб ХВС и фасонных частей от нароста и грязи (диам. труб до 50 мм)	раз в год	1	руб./кв.м./мес.	0,25
2.1.9.4.	Очистка труб ХВС и фасонных частей от нароста и грязи (диам. труб 75 мм)	раз в год	1	руб./кв.м./мес.	0,33
2.1.9.5.	Очистка труб ХВС и фасонных частей от нароста и грязи (диам. труб 100 мм)	раз в год	1	руб./кв.м./мес.	0,14
2.1.9.6.	Общ. приборы учета воды д. 50-250 мм. Визуальный осмотр и проверка пломб на ПИР, вычислители, датч. давления и температур	раз в месяц	1	руб./кв.м./мес.	0,01

2.1.9.7.	Общ. приборы учета воды д. 50-250 мм. Снятие и запись показаний с вычислителя в журнал	раз в месяц	1	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.9.8.	Общ. приборы учета воды д. 50-250 мм. Проверка запорной арматуры. Разбор и очистка фильтра от накипи (отложений)	раз в год	4	руб./кв.м./мес.	0,02
2.1.9.9.	Общ. приборы учета воды д. 50-250 мм. Установка фильтра для очистки воды с креплением резьбовых соединений. Замена сетки	раз в год	4	руб./кв.м./мес.	0,02
2.1.9.10.	Общ. приборы учета воды д. 50-250 мм. Запуск воды с общего вентиля к счетчику воды. Проверка работы счетчика	раз в год	4	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.9.11.	Общий осмотр тех. состояния водопровода ГВС (без учета обхода квартир)	раз в месяц	3	руб./кв.м./мес.	0,08
2.1.9.12.	Частичный осмотр тех. состояния водопровода ГВС (без учета обхода квартир)	раз в месяц	6	руб./кв.м./мес.	0,05
2.1.9.13.	Очистка труб ГВС и фасонных частей от нароста и грязи (диам. труб до 50 мм)	раз в год	1	руб./кв.м./мес.	0,25
2.1.9.14.	Очистка труб ГВС и фасонных частей от нароста и грязи (диам. труб 75 мм)	раз в год	1	руб./кв.м./мес.	0,33
2.1.9.15.	Очистка труб ГВС и фасонных частей от нароста и грязи (диам. труб 100 мм)	раз в год	1	руб./кв.м./мес.	0,14
2.1.9.16.	Общ. приборы учета гор. воды д. 25-40 мм. Визуальный осмотр и проверка пломб на ППР, вычислителе, датч. давления и температур	раз в месяц	1	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.9.17.	Общ. приборы учета гор. воды д. 25-40 мм. Снятие и запись показаний с вычислителя в журнал	раз в месяц	1	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.9.18.	Общ. приборы учета гор. воды д. 25-40 мм. Проверка запорной арматуры. Разбор и очистка фильтра от накипи (отложений)	раз в год	4	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.9.19.	Общ. приборы учета гор. воды д. 25-40 мм. Установка фильтра для очистки воды с креплением резьбовых соединений. Замена сетки	раз в год	4	руб./кв.м./мес.	0,02
2.1.9.20.	Общ. приборы учета гор. воды д. 25-40 мм. Запуск воды с общего вентиля к счетчику воды. Проверка работы счетчика	раз в год	4	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.9.21.	Общий осмотр тех. состояния канализации (без учета обхода квартир)	раз в месяц	3	руб./кв.м./мес.	1,11
2.1.9.22.	Частичный осмотр тех. состояния канализации (без учета обхода квартир)	раз в месяц	6	руб./кв.м./мес.	0,07
2.1.9.23.	Общий осмотр тех. состояния системы отопления (устройства в чердачных и подвальных помещениях: зап. и рег. армат., расш. баки)	раз в месяц	3	руб./кв.м./мес.	0,23
2.1.9.24.	Частичный осмотр тех. состояния системы отопления (устройства в чердачных и подвальных помещениях: зап. и рег. армат., расш. баки)	раз в месяц	6	руб./кв.м./мес.	0,10
2.1.9.25.	Осмотр запорно-регулирующей арматуры и контрольно-измерительных приборов (без учета обхода квартир)	раз в неделю	1	руб./кв.м./мес.	0,44
2.1.9.26.	Общ. приборы учета тепл. энергии д. 50-250 мм. Визуальный осмотр и проверка пломб на ППР, вычислителе, датч. давления и температур	раз в месяц	1	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.9.27.	Общ. приборы учета тепл. энергии д. 50-250 мм. Снятие и запись показаний с вычислителя в журнал	раз в месяц	1	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.9.28.	Общ. приборы учета тепл. энергии д. 50-250 мм. Проверка запорной арматуры. Разбор и очистка фильтра от накипи (отложений)	раз в год	4	руб./кв.м./мес.	0,02
2.1.9.29.	Общ. приборы учета тепл. энергии д. 50-250 мм. Установка фильтра для очистки теплонос. с крепл. резьбовых соедин. Замена сетки	раз в год	4	руб./кв.м./мес.	0,02
2.1.9.30.	Общ. приборы учета тепл. энергии д. 50-250 мм. Запуск воды с общего вентиля к счетчику воды. Проверка работы счетчика	раз в год	4	руб./кв.м./мес.	0,07
2.1.9.31.	Общ. приборы учета тепл. энергии д. 50-250 мм. Выбороч. метролог. проверка. Проверка работоспособности водозапорной арматуры	раз в год	2	руб./кв.м./мес.	0,05
2.1.9.32.	Общ. приборы учета тепл. энергии д. 50-250 мм. Выбороч. метролог. проверка. Профил. работы. Очистка датчиков от отлож. и ржавчины	раз в год	1	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.9.33.	Общ. приборы учета тепл. энергии д. 50-250 мм. Выбороч. метролог. проверка. Проверка (настройка) тепловычислителя	раз в год	1	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.9.34.	Общ. приборы учета тепл. энергии д. 50-250 мм. Выбороч. метролог. проверка. Съём данных с помощью компьютера, адаптера для РСО	раз в месяц	1	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.9.35.	Общ. приборы учета тепл. энергии д. 50-250 мм. Выбороч. метролог. проверка. Обсчет данных, оформл. справок, распечатка арх. данных	раз в месяц	1	руб./кв.м./мес.	0,07
2.1.9.36.	Ремонт и поверка средств измерения ХВС	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,27
2.1.9.37.	Ремонт и поверка средств измерения отопления	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,27
2.1.9.38.	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе ХВС диаметром до 50 мм	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,02
2.1.9.39.	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе ХВС диаметром до 51-75 мм	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,03
2.1.9.40.	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе ХВС диаметром до 101-125 мм	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,05
2.1.9.41.	Общ. приборы учета воды д. 25-40 мм. При отказе работы счетчика снятие неисправных частей (при снятии ППР, замена проставки)	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,05
2.1.9.42.	Уплотнение сгонов диаметром до 50 мм	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,05
2.1.9.43.	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе ГВС диаметром до 50 мм	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,02

2.1.9.44.	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе ГВС диаметром до 51-75 мм	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,03
2.1.9.45.	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе ГВС диаметром до 76-100 мм	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,03
2.1.9.46.	Общ. приборы учета гор. воды д. 25-40 мм. При отказе работы счетчика снятие неисправных частей (при снятии ПИР, замена проставки)	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.9.47.	Уплотнение сгонов диаметром до 50 мм	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,05
2.1.9.48.	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе канализации диаметром до 50 мм	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,03
2.1.9.49.	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе канализации диаметром до 76-100 мм	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,05
2.1.9.50.	Мелкий ремонт изоляции трубопровода д. 100 мм	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,16
2.1.9.51.	Мелкий ремонт изоляции трубопровода д. 125 мм	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,10
2.1.9.52.	Укрепление крючков (кронштейнов) для труб и приборов отопления	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,05
2.1.9.53.	Общ. приборы учета тепл. энергии д. 50-250 мм. При отказе работы счетчика снятие неисправ. частей (при снятии ПИР, замена проставки)	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)			руб./кв.м./мес.	3,58
2.1.10.1.	Промывка пластин теплообменника ГВС	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,06
2.1.10.2.	Регулировка и наладка системы отопления (подготовительные работы, основные работы, внедрение мероприятий, составл. тех. отчета)	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,07
2.1.10.3.	Консервация системы отопления (осмотр, составление описи недостатков, промывка системы, пробная топка)	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,09
2.1.10.4.	Промывка пластин теплообменника отопления	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,22
2.1.10.5.	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления (стояки)	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,52
2.1.10.6.	Ремонт и поверка средств измерения ГВС	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,27
2.1.10.7.	Обслуживание ИТП (ГВС)	раз в месяц	6	руб./кв.м./мес.	1,18
2.1.10.8.	Обслуживание ИТП (отопление)	раз в месяц	6	руб./кв.м./мес.	1,18
2.1.11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования			руб./кв.м./мес.	4,14
2.1.11.1.	Осмотр открытой электропроводки	раз в месяц	3	руб./кв.м./мес.	0,20
2.1.11.2.	Осмотр арматуры и электрооборудования	раз в месяц	3	руб./кв.м./мес.	0,03
2.1.11.3.	Осмотр силовых установок	раз в месяц	3	руб./кв.м./мес.	0,44
2.1.11.4.	Замеры сопротивления изоляции проводов	раз в месяц	1	руб./кв.м./мес.	0,02
2.1.11.5.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	раз в месяц	3	руб./кв.м./мес.	0,44
2.1.11.6.	Обслуживание автоматических систем контроля учета электроэнергии (АСКУЭ)	раз в месяц	1	руб./кв.м./мес.	0,07
2.1.11.7.	Ремонт и поверка средств измерения э/э	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,27
2.1.11.8.	Замена перегоревшей электролампы	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,29
2.1.11.9.	Ремонт штепсельных розеток	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,07
2.1.11.10.	Ремонт выключателей	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,07
2.1.11.11.	Обслуживание запирающего устройства (СКУД подъезд)	раз в месяц	21	руб./кв.м./мес.	0,93
2.1.11.2.	Обслуживание телекоммуникационного оборудования	раз в месяц	21	руб./кв.м./мес.	1,31
2.1.12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта лифта (лифтов)			руб./кв.м./мес.	3,99
2.1.12.1.	Техническое обслуживание и ремонт лифтов (в т.ч. освидетельствование и страхование)	раз в месяц	30	руб./кв.м./мес.	3,99
2.1.13.	Работы по содержанию и текущему ремонту помещений, входящих в состав общего имущества			руб./кв.м./мес.	8,68
2.1.13.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	раз в неделю	2 (летнее) - 3 (зимнее) время	руб./кв.м./мес.	3,61
2.1.13.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	раз в неделю	2 (летнее) - 3 (зимнее) время	руб./кв.м./мес.	2,62
2.1.13.3.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	раз в неделю	1	руб./кв.м./мес.	0,46
2.1.13.4.	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	раз в неделю	1	руб./кв.м./мес.	0,60
2.1.13.5.	Влажное подметание пола кабин лифтов	раз в сутки	1	руб./кв.м./мес.	0,23
2.1.13.6.	Мытье пола кабин лифтов	раз в сутки	1	руб./кв.м./мес.	0,44

2.1.13.7.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов	раз в месяц	2	руб./кв.м./мес.	0,22
2.1.13.8.	Мытье стен и дверей кабин лифтов	раз в месяц	2	руб./кв.м./мес.	0,22
2.1.13.9.	Мытье окон, в. т.ч. рамы, переплеты, стекла (легкодоступные)	раз в год	2	руб./кв.м./мес.	0,02
2.1.13.10.	Обметание пыли с потолков	раз в неделю	1	руб./кв.м./мес.	0,15
2.1.13.11.	Влажная протирка колпаков светильников	раз в год	1	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.13.12.	Влажная протирка подоконников	раз в неделю	1	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.13.13.	Влажная протирка дверей	раз в неделю	1	руб./кв.м./мес.	0,03
2.1.13.14.	Влажная протирка отопительных приборов (радиаторов)	раз в неделю	1	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.13.15.	Влажная протирка почтовых ящиков	раз в неделю	1	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.13.16.	Влажная протирка шкафов для электрощитков и слабот. устр.	раз в квартал	1	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.13.17.	Дератизация подвалов	раз в год	1	руб./кв.м./мес.	0,04
2.1.14.	Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года			руб./кв.м./мес.	3,04
2.1.14.1.	Сметание снега со ступеней и площадок перед входом в подъезд	раз в сутки в дни снегопада	2	руб./кв.м./мес.	0,18
2.1.14.2.	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной свыше 2 см на терр. с усложн. покр. 1 кл.	через 3 часа во время снегопада	1	руб./кв.м./мес.	0,06
2.1.14.3.	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	раз в сутки в дни снегопада	3	руб./кв.м./мес.	0,67
2.1.14.4.	Очистка от снега и наледи (1 кл. терр.) со ступеней и площадок перед входом в подъезд.	раз в сутки в дни без снегопада	1	руб./кв.м./мес.	2,14
2.1.15.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года			руб./кв.м./мес.	1,86
2.1.15.1.	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	раз в двое суток	1	руб./кв.м./мес.	0,11
2.1.15.2.	Уборка мусора с отмосток	раз в неделю	1	руб./кв.м./мес.	1,10
2.1.15.3.	Очистка урн от мусора	раз в сутки	1	руб./кв.м./мес.	0,39
2.1.15.4.	Промывка урн	раз в месяц	1	руб./кв.м./мес.	0,13
2.1.15.5.	Протирка указателей	раз в год	7	руб./кв.м./мес.	0,07
2.1.15.6.	Протирка номерных фонарей	раз в год	7	руб./кв.м./мес.	0,07
2.1.16.	Работы по обеспечению устранения аварий на внутридомовых инженерных системах, выполнения заявок населения			руб./кв.м./мес.	0,73
2.1.16.1.	Аварийное обслуж. оборуд. и сетей электроснабжения в доме со сроком эксплуатации до 50 лет (электротехнические работы)	ежедневно	1	руб./кв.м./мес.	0,11
2.1.16.2.	Аварийное обслуж. оборуд. и сетей ХВС в доме со сроком эксплуатации до 50 лет (сантехнические работы)	ежедневно	1	руб./кв.м./мес.	0,08
2.1.16.3.	Аварийное обслуж. оборуд. и сетей ХВС в доме со сроком эксплуатации до 70 лет (сварочные работы)	ежедневно	1	руб./кв.м./мес.	0,14
2.1.16.4.	Аварийное обслуж. оборуд. и сетей ГВС в доме со сроком эксплуатации до 50 лет (сантехнические работы)	ежедневно	1	руб./кв.м./мес.	0,08
2.1.16.5.	Аварийное обслуж. оборуд. и сетей ГВС в доме со сроком эксплуатации до 70 лет (сварочные работы)	ежедневно	1	руб./кв.м./мес.	0,14
2.1.16.6.	Аварийное обслуж. оборуд. и сетей водоотведения в доме со сроком эксплуатации до 70 лет (сантехнические работы)	ежедневно	1	руб./кв.м./мес.	0,06
2.1.16.7.	Аварийное обслуж. оборуд. и сетей водоотведения в доме со сроком эксплуатации до 70 лет (сварочные работы)	ежедневно	1	руб./кв.м./мес.	0,08
2.1.16.8.	Аварийное обслуж. оборуд. и сетей отопления в доме со сроком эксплуатации до 30 лет (сантехнические работы)	ежедневно	1	руб./кв.м./мес.	0,04

Исполнитель:
Генеральный директор
ООО «Истра Водоканал-Сервис»

Заказчик:

/Дмитриев В.Э./

(подпись)

(подпись)

/ (Фамилия. Инициалы)

**Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом
многоквартирного дома и имуществом собственника**

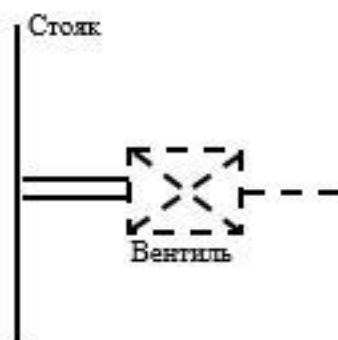
(Схема разграничения балансовой принадлежности)

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника, является:

- по строительным конструкциям - оконные заполнения и входная дверь в квартиру.
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системе канализации - плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию - в соответствии с трёхсторонними актами разграничения ответственности (Собственник, Управляющая организация, ресурсоснабжающая организация);

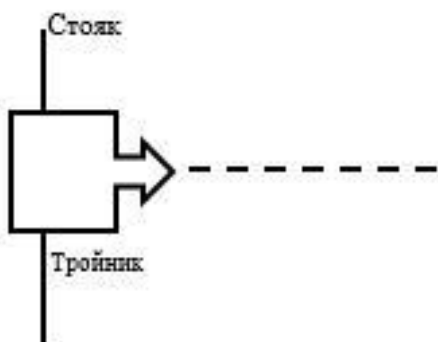
1. Водоснабжение и водоотведение:

1.1. ХВС и ГВС



Общедомовое имущество (обозначено сплошной линией) – от стояка до первого вентиля.
Имущество Собственника (обозначено прерывистой линией) – вентиль и внутренняя разводка в квартире.

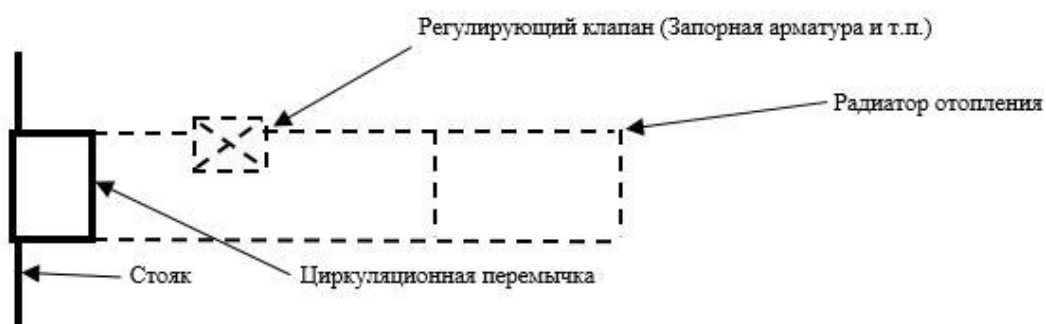
1.2. Канализация



Общедомовое имущество (обозначено сплошной линией) – от стояка включая тройник (установленный по проекту).

Имущество Собственника (обозначено прерывистой линией) – от тройника (установленного по проекту) внутренняя разводка.

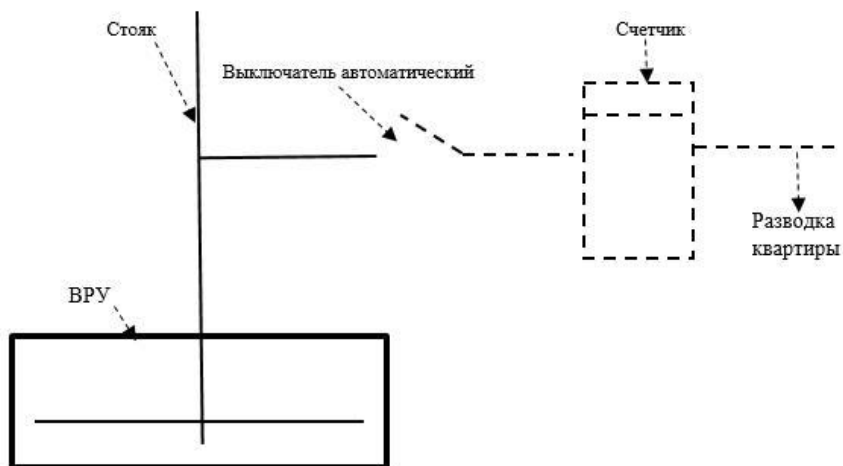
2. Отопление.



Общедомовое имущество (обозначено сплошной линией) – от стояка до циркуляционной перемычки.

Имущество собственника (обозначено прерывистой линией) – от циркуляционной перемычки, включая регулирующий клапан (запорную арматуру и т.п.) и радиатор отопления.

3. Электричество

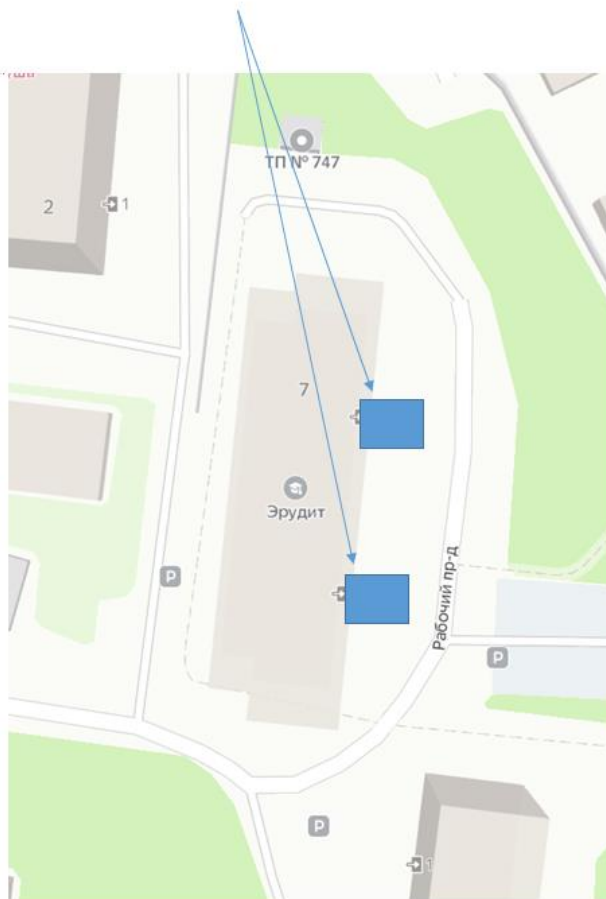


Общедомовое имущество (обозначено сплошной линией) – от ВРУ до автомата перед индивидуальным счетчиком.




Имущество Собственника (обозначено прерывистой линией) – автомат, индивидуальный счетчик и внутренняя разводка в квартире.

4. Придомовая территория

Прилегающая территория на расстоянии 5 метров от дома (Закон Московской области № 191/2014-ОЗ), входные группы, стоянка во дворе



НА СХЕМЕ:

	Общедомовое имущество, обслуживается за счет средств содержания общего имущества МКД
	Имущество Собственника обслуживается за счет средств Собственника.
	Придомовая территория, обслуживаемая за счет средств содержания и ремонта общего имущества.

Исполнитель:
Генеральный директор
ООО «Истра Водоканал-Сервис»

Заказчик:

/Дмитриев В.Э./

(подпись)

(подпись)

/ (Фамилия. Инициалы)

**Приложение № 3 к договору управления,
утв. Решением Общего собрания собственников
(Протокол № _____ от _____)**

Состав

и состояние общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

М.О., г.о. Истра, г. Истра, Рабочий проезд, д. 7

(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры
Помещения общего пользования	Количество –шт. Площадь пола –кв.м. Материал пола – железобетон, кафельная плитка.
Межквартирные лестничные площадки	Количество –шт. Площадь пола –кв.м. Материал пола - железобетон, кафельная плитка.
Лестницы	Количество лестничных маршей –шт. Материал лестничных маршей - <u>Железобетон</u> Материал ограждения - Материал балясин - Площадь –кв.м.
Лифтовые шахты	Количество: - лифтовых шахт - шт.
Коридоры	Количество –шт. Площадь пола –кв.м. Материал пола –железобетон, кафель
Теплый чердак	Количество – шт. Площадь пола –кв.м.
Технические подвалы	Количество – шт. Площадь пола –кв.м. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: <ol style="list-style-type: none"> 1. Система теплоснабжения; 2. Внутридомовая система отопления 3. Система холодного водоснабжения; 4. Система горячего водоснабжения; 5. Система водоотведения; 6. Водосток; Перечень установленного инженерного оборудования: 1. ИТП (автоматизированный блочный тепловой пункт , насосы циркуляционные отопления, насосы циркуляционные ГВС, подпиточные насосы, теплообменник системы отопления, теплообменник системы гвс приборы КИПиА); 2. Повысительная насосная станция холодного водоснабжения 3. Насосы дренажные для удаления воды из прямков подвала
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома	
Фундаменты	Вид фундамента – <u>монолитные железобетонные</u> Количество продухов –шт.

	Площадь продухов –кв.м
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов –шт. Материал отделки: стен <u>штукатурка</u> . Площадь потолков кв. м. Материал отделки потолков <u>штукатурка</u>
Наружные стены и перегородки	Материал – 3-хслойные, облицовочный кирпич, пенополистирол, монолитный железобетон.
Перекрытия	Количество этажей –этажей Материал – <u>Монолитный железобетон</u> . Площадь –кв. м.
Крыши	Количество – <u>1</u> шт. Вид кровли – <u>совмещенные из мягких рулонных материалов</u> Материал кровли - <u>рулонный материал</u> . Площадь кровли –кв.м.
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования –шт. из них: деревянных –шт. металлических _шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования –шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
Лифты и лифтовое оборудование	Количество -шт. В том числе: грузовых – шт. Марки лифтов - Грузоподъемность <u>кг</u> , Площадь кабин – <u>кв.м</u> .
Мусоропровод	Количество – шт. Длина ствола –м. Количество загрузочных устройств – шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – шт. Материал вентиляционных каналов – <u>оцинкованная сталь</u> Протяженность вентиляционных каналов –м.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – шт. Количество водосточных труб – шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - ПВХ (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб - м. Протяженность водосточных желобов - м.
Светильники	Количество –шт.
Системы пожарной сигнализации и оповещения о пожаре	Количество – <u>Марка :</u>
Радиаторы (отопление мест общего пользования)	Материал и количество Стальные конвекторы - шт.
Системы очистки воды	Количество – шт. Марка – Не предусмотрено проектом
Насосы циркуляционные системы отопления, горячего водоснабжения, подпиточные	Количество –шт. Марка насоса: Марка насоса:

Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ду 40 мм., полипропилен, протяженность м. 2. Труба стальная водгазопроводная Ду50, протяженность м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. мм., полипропилен, протяженность м. 2. Труба стальная водгазопроводная , протяженность м.
Трубопроводы внутридомовой системы отопления	Труба стальная электросварная ГОСТ 10704-91 Ду57х3,5 - п/м То же Ду76х3,5 - п/м То же Ду 89х3,5- п/м Труба стальная водгазопроводная ГОСТ 3262-75 Ду п/м То же Ду20 - п/м То же Ду25 - п/м То же Ду32 - п/м То же Ду40 п/м Кран запорный шаровый муфтовый Ду 15- шт. Ду20- шт. Ду32 – Ду 40 – шт
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество (в соответствии с проектом)
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. <u>Приборы учета тепловой энергии:</u> 2. <u>Модуль присоединительный</u> 3. <u>3. Вычислитель тепловой энергии</u> 4. <u>Общедомовой прибор учета холодной воды</u>
Вводные распределительные устройства(ВРУ)	Общее количество на мкд: Состав: Автоматы защиты согласно проекта Общедомовые приборы учета электроэнергии
Запирающее устройство	Вид запирающего устройства: Замок электромагнитный, вызывная панель, доводчик. Количество:6 Марка:
Система коллективного приема ТВ сигнала	Вид: цифровое эфирное телевиденье. антенна ; усилители тв сигнала Количество:по одному на каждый подъезд, всего шт. Комплектация: кабель rg11.rg6

Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. мм., ПВХ, м.
IV Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома	
Земельный участок в границах, утвержденных данными государственного кадастрового учета	Общая площадь земельного участка 0 м ² , в том числе: - застройка 0 м ² - дороги, проезды с твердым асфальтным покрытием - 0 м ² - земельного участка с мягким насыпным покрытием уплотненным (грунт, песок, щебень) - 0 га - земельного участка с газонным покрытием - 0 га - земельного участка с комбинированным покрытием - 0 га
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы - отсутствуют
Иные строения	Отсутствуют
Указатели наименования улицы, переулка, площади, № дома, название управляющей компании	Количество – 2 шт.

*Примечание:

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491) в Состав общего имущества многоквартирного дома включаются:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Исполнитель:
Генеральный директор
ООО «Истра Водоканал-Сервис»

Заказчик:

/Дмитриев В.Э./

_____ (подпись)

_____ (подпись)

/ (Фамилия. Инициалы)

ПОРЯДОК

изменения Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

В течение срока действия договора допускается внесение изменений и уточнений в Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Под изменением Перечня работ, услуг понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг на каждый год действия Договора.

Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ (услуг), включенных в состав Минимального перечня работ, услуг, не допускается.

Внесение изменений и уточнений в Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме допускается в следующих случаях:

1. Изменения в Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в связи с уменьшением или увеличением состава общего имущества собственников помещений, в том числе, за счет включения земельного участка, составляющего придомовую территорию, а также объектов благоустройства в состав общего имущества собственников помещений, при наличии соответствующего решения органов местного самоуправления.

Проект изменений, связанных с включением дополнительных работ и услуг по содержанию и благоустройству придомовой территории согласовывается и утверждается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и является неотъемлемой частью Договора управления.

2. При наличии решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме о необходимости включения в Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме дополнительных работ и услуг, согласования сроков проведения, а также порядка и размеров финансирования указанных работ и услуг, Стороны заключают Дополнительное соглашение к Договору управления многоквартирным домом о внесении дополнений в Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которое становится неотъемлемой частью Договора управления.

3. В случае необходимости выполнения Управляющей организацией непредвиденных работ. Необходимость выполнения непредвиденных работ (услуг) определяется Управляющей организацией и исходит из требований, установленных Минимальным перечнем работ, услуг (по результатам очередного осмотра общего имущества), из предписаний контролирующих и надзорных органов относительно необходимости выполнения работ и (или) оказания услуг сверх минимального перечня работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, случаев изменения жилищного законодательства, последствий вандажных действий и иных случаев, устанавливающих обязательные требования к собственникам помещений по управлению ими многоквартирным домом и, соответственно, для Управляющей организации в рамках её обязательств, определенных предметом Договора.

Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества, признаются для целей исполнения Договора непредвиденными неотложными работами.

Непредвиденные работы выполняются за счет средств, указанных в п. 3.2.4. Договора управления многоквартирным домом.

4. В случае внесения изменений в нормативно-правовые акты Российской Федерации, регулирующие порядок и сроки предоставления отдельных видов услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, по содержанию и ремонту общего имущества в рамках утвержденного Перечня, Управляющая организация вносит соответствующие изменения

в перечень предоставляемых потребителям услуг в одностороннем порядке, с обязательным уведомлением Собственников помещений о нормативном акте, вносящем соответствующие изменения, сроках вступления в силу указанных изменений.

Информирование производится путем размещения информации на платежных документах, на информационных стендах, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

5. При существенном нарушении Собственниками обязательств по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, в случае, если в результате данной просрочки исполнения обязательств сумма недополученных денежных средств (недобора) составляет 3% и более от общей суммы, подлежащей оплате всеми Собственниками и лицами, пользующимися принадлежащим собственнику помещением в данном многоквартирном доме, Управляющая организация вправе уменьшить объем выполняемых услуг в части работ по текущему ремонту общего имущества на сумму недополученных денежных средств.

При этом, управляющая организация, принимая решение об уменьшении объема предоставляемых Собственникам услуг, руководствуется соображениями разумности и целесообразности, в связи с чем самостоятельно определяет последовательность и объем выполнения работ.

Исполнитель:
Генеральный директор
ООО «Истра Водоканал-Сервис»

Заказчик:

/Дмитриев В.Э./

(подпись)

(подпись)

/ (Фамилия. Инициалы)

**Приложение № 5 к договору управления,
утв. Решением Общего собрания собственников
(Протокол № _____ от _____)**

Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирующих органах.

1. Информация об Управляющей организации

1. Управляющая организация: ООО «Истра Водоканал-Сервис»
2. Сведения о наличие лицензии: № 435, дата выдачи «30» апреля 2015 г.
3. Почтовый адрес: 143591, Московская область, городской округ Истра, с. Рождествено, ул. Сиреневый бульвар, строение 1А, пом. 8.
4. Адрес фактического местонахождения Управляющей организации
 - го Истра, с. Рождествено, ул. Сиреневый бульвар, строение 1А, пом. 8;
 - г. Истра, ул. Пролетарская, д. 1, цокольный этаж.
5. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом www.vodokanal-service.ru.
6. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 www.reformagkh.ru, <https://dom.gosuslugi.ru>, <http://portal.gzhi.mosreg.ru>.
7. Адрес электронной почты info@iwus.ru
8. Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны:

Наименование подразделения, должностных лиц	Вид деятельности данного подразделения	Режим работы	Телефон
Руководитель	прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом	По предварительной записи	+7 (495)107-01-91 доб. 2
Аварийно-диспетчерская служба	прием заявок потребителей	круглосуточно	+7 (495)107-01-91 доб. 1 +7(926) 609-20-78
Инженерная служба	вызов по заявкам потребителей прием потребителей	Ежедневно <u>Пн, Вт</u> с 10.00 до 18.00, <u>Чт</u> 10.00-20.00, <u>Перерыв</u> 13.00-14.00	+7 (495)107-01-91 доб. 2
Абонентский отдел	прием по вопросам абонентского обслуживания	<u>Пн, Вт</u> с 10.00 до 18.00, <u>Чт</u> 10.00-20.00, <u>Перерыв</u> 13.00-14.00	+7 (495)107-01-91 доб. 3

Паспортно-регистрационный отдел	Прием потребителей по вопросам паспортно-регистрационного учета	<u>Пн, Вт</u> с 10.00 до 18.00, <u>Чт</u> 10.00-20.00, <u>Перерыв</u> 13.00-14.00	+7 (495)107-01-91 доб. 4
Секретарь	Прием обращений потребителей	<u>Пн, Вт</u> с 10.00 до 18.00, <u>Чт</u> 10.00-20.00, <u>Перерыв</u> 13.00-14.00	+7 (495)107-01-91 доб. 2

2. Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

Органы государственного жилищного надзора

Территориальный отдел ГУ МО «Государственная жилищная инспекция Московской области», 143500, Московская область, городской округ Истра, ул. Рабочая, д. 5.

Территориальный орган Роспотребнадзора

Территориальный отдел УФС по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области, 134530, Московская область, городской округ Истра, г. Дедовск, ул. Ударная, д. 3А, тел. (495) 994-50-75.

Орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства

Администрации городского округа Истра Московская область, г. Истра, пл. Революции, 4, <http://istra-adm.ru/>.

Органы прокуратуры

143500, Московская область, город Истра, ул. Ленина, дом 78.

Исполнитель:
Генеральный директор
ООО «Истра Водоканал-Сервис»

Заказчик:

/Дмитриев В.Э./

(подпись)

(подпись)

/ (Фамилия. Инициалы)