

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

№ _____

Адрес многоквартирного жилого дома: Московская область, городской округ Истра, село Рождествено, улица Сиреневый бульвар, дом № 5.

Московская область, г. о. Истра

« ____ » _____ 20 ____ г.

Собственник помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, городской округ Истра, село Рождествено, улица Сиреневый бульвар, дом № 5, 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 № RU 50504102-507, выданного 30.12.2013 г. Администрацией Истринского муниципального района, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 50:08:0050234:4674 по адресу: *Московская область, городской округ Истра, с. Рождествено, улица Сиреневый бульвар, дом № 5*, 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.
- 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 на заключение от лица собственников договора управления и подписания Актов приемки оказанных услуг и выполненных работ 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.

2.1.2. 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.

2.1.4. 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. 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.

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

3.1.4. Ответ на обращения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в сроки, предусмотренные законодательством.

3.1.5. Информировать Собственника 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 ей 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, 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 и содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

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 соответствующих договоров подряда, агентских договоров.

3.2.6. После предварительного уведомления Собственника в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником 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 иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению Платы за услуги по настоящему Договору и иные требования.

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

3.2.10. В случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Собственников помещений Многоквартирного дома, нарушения несущих конструкций Многоквартирного дома, Управляющей организацией оформляется предписание Собственнику с перечислением в нем подлежащих восстановлению и ремонту элементов Общего имущества Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

3.2.11. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.10 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 требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

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

3.2.12. 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.

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

3.2.14. 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.

3.2.15. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору, исходя из положений п. 3.2.3. настоящего Договора.

3.2.16. 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» п. 119 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 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.

3.2.17. 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 выполнения 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 надлежащего содержания и ремонта общего имущества, включая оплату коммунальных услуг, использованных при содержании общего имущества, 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, сплит-систем 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 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, утв. Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области № 134-РМ от 25.02.2021 г. и приказом Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 08.12.2020 N 1028 «Об утверждении Порядка учета в области обращения с отходами».

Управляющая организация вправе осуществлять контроль за соблюдением Собственником Порядка обращения с отходами строительных и ремонтно-отделочных работ, установленного органами исполнительной власти.

4.1.5.1. В случае выявления фактов хранения Собственником строительных материалов и строительного мусора в местах общего пользования, 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 и фактическими затратами Управляющей организации на транспортировку строительных отходов, определяемыми стоимостью услуг специализированной мусоровывозящей организации. 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) об отчуждении Помещения (с предоставлением копии документов, подтверждающих переход права собственности)

б) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;

в) о смене нанимателя или арендатора Помещения;

г) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;

д) о смене паспортных данных, адреса фактической регистрации Собственника Помещения, контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником, с предоставлением документов, подтверждающих такие изменения.

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 20 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации, либо организации осуществляющей расчеты за жилищно-коммунальные услуги, 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 с соблюдением процедуры согласования работ 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 вправе иметь свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги, которая размещена в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. Порядок, состав, сроки и периодичность размещения регламентируются в соответствии с приказом Министерства связи и массовых коммуникаций РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 февраля 2016 г. N 74/114/пр, а в случае его отмены – заменяющим его документом.

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. Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора.

Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения (Приложение № 1) и действует один год с даты, установленной в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

5.2.1. Стороны определили порядок дальнейшего изменения размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников в Многоквартирном доме с учетом инфляции путем ежегодной индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством.

Установление размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников в таком порядке не требует принятия собственниками дополнительного решения по данному вопросу.

5.3. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы) и перерасчетов 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, начиная со второго, определяется в порядке, установленном пунктом 5.2.1 настоящего Договора и указывается в Перечне услуг и работ, который доводится до сведения Собственников Помещений путем размещения на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома.

5.5. Плата за управление, содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы 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 в соответствии с п. 3.1.7.

5.8. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 5 (пяти) дней обратиться в организацию осуществляющую расчет и сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги.

5.9. 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.

5.10. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату 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.

5.11. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе, то полученная оплата распределяется и засчитывается пропорционально стоимости работ и услуг, указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

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

5.13. 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 в случае отсутствия указаний на оплачиваемый период.

5.14. 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. № 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, за исключением случаев возникновения аварийных ситуаций, 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.

7.7 При отсутствии показаний приборов учета в расчетном месяце плата за коммунальные услуги начисляется в соответствии с п.59 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.

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 прилегающего 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 работ по приведению Помещения или элементов общего имущества в прежнее состояние, в том числе 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. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

8.4. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (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.

8.5. 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.

8.6. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

8.7. 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, она вправе произвести доначисление платы за коммунальную услугу для Собственника, в интересах которого совершено такое подключение, за подключение без надлежащего учета коммунальной услуги, исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения – по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период с даты такого подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, составленном Управляющей организацией, а при невозможности ее установить – с даты проведения предыдущей проверки, но не более чем за 3 месяца, предшествующие месяцу, в котором выявлено несанкционированное подключение, до даты устранения Управляющей организацией выявленного нарушения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно Прейскуранту цен.

В случае невозможности определить мощность несанкционированно подключенного оборудования доначисление размера платы осуществляется исходя из объема, определенного на основании норматива потребления соответствующих коммунальных услуг с применением к такому объему повышающего коэффициента 10. При этом в случае отсутствия постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

8.8. В случае невыполнения Собственником требований, установленным подпунктом «д» 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.

8.9. 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):

9.1. Уведомления (предупреждения) в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами, предусмотренными действующим законодательством РФ: уведомление (предупреждение) доставляется потребителю путем вручения потребителю под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего уведомления (предупреждения), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи потребителю уведомления (предупреждения) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной

странице исполнителя в сети Интернет, передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи; а также путем размещения уведомления на информационных стендах в холлах Многоквартирного дома (факт размещения такого уведомления подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме); 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);

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

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

9.4. 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 случае, когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается наличие у собственников помещений в многоквартирном доме задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг в размере равном или превышающим 5 (пять) среднемесячных величин обязательств по оплате. Среднемесячная величина обязательств по оплате определяется за период равный 12 (двенадцати месяцам), предшествующим дате направления уведомления о расторжении договора управления.

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 для направления 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 от 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 с даты утверждения его условий Решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 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, городской округ Истра, село Рождествено, улица Сиреневый бульвар, дом № 5.

13.3. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися 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 выражает 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), необходимых для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставки 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.

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

Генеральный директор:

_____/ Дмитриев В.Э /
(подпись, М.П.)

Собственник:

Паспортные данные (для Собственников-граждан):
Паспорт: _____ № _____
выдан _____

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

Дата рождения, место рождения:

Реквизиты документа о регистрации права
собственности:

Контактные данные:
тел. _____
эл. почта _____

_____/ _____ /
(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
МО, г.о. Истра, с. Рождествено, ул. Сиреневый бульвар, д. 5					
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.	37,38
1.1.	Услуги по управлению МКД	раз в месяц	1	руб./кв.м./мес.	5,41
2.1.	Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома	раз в месяц	1	руб./кв.м./мес.	31,97
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.	0,34
2.1.5.1.	Общий осмотр технического состояния конструктивных элементов, текущий ремонт	раз в год	1	руб./кв.м./мес.	0,32
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.	0,23
2.1.6.1.	Осмотр внутренней и наружной отделки, текущий ремонт	раз в месяц	6	руб./кв.м./мес.	0,23
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.	0,04
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.	0,01
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.	5,34
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.	0,01
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, вычислители, 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.	0,01
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, вычислители, датч. давления и температ.	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. Съем 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 проверка средств измерения ХВС	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,27
2.1.9.37.	Ремонт и проверка 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 ППР, замена проставки)	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,01
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 неспр. частей (при снятии ППР, замена проставки)	по необходимости	1	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)			руб./кв.м./мес.	3,59
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.	2,83
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	1	руб./кв.м./мес.	0,93
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	1	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.	8,69
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 колапков 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.	0,01
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.	0,01
2.1.13.15.	Влажная протирка почтовых ящиков	раз в неделю	1	руб./кв.м./мес.	0,01
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.	3,05
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 усвоерш. 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.	1,87
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»

/Дмитриев В.Э./

(подпись)

Заказчик:

/

(подпись)

(Фамилия. Инициалы)

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

(Схема разграничения балансовой принадлежности)

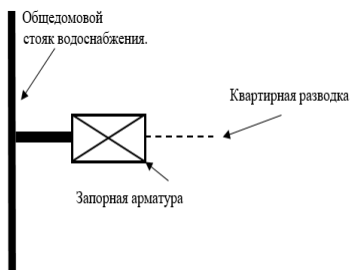
Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом и оборудованием, расположенным в помещении Собственника, является:

- 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;

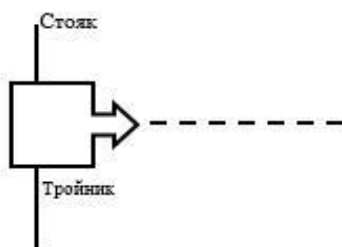
- по электрооборудованию - в соответствии с трёхсторонними актами разграничения ответственности (Собственник, Управляющая организация, ресурсоснабжающая организация);

1. Водоснабжение и водоотведение:

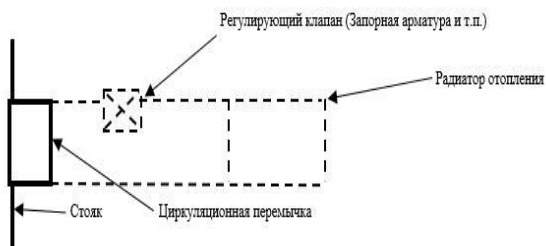
1.1. ХВС и ГВС



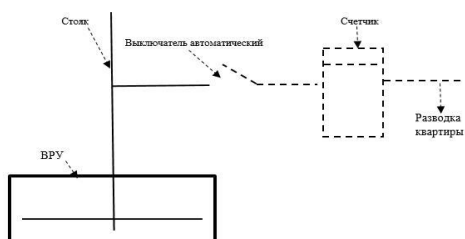
1.2. Канализация



2. Отопление.

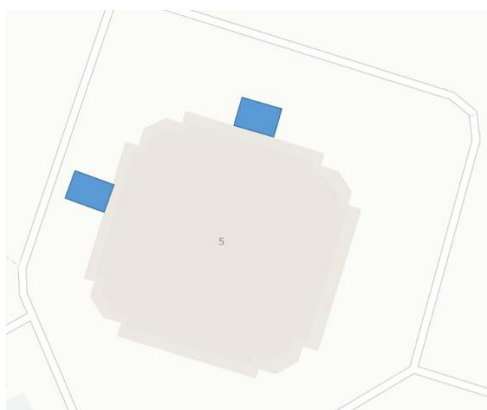





3. Электричество



4. Придомовая территория

НА СХЕМЕ:



	Общедомовое имущество, обслуживается за счет средств содержания общего имущества МКД
	Имущество 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 общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
М.О., г.о. Истра, с. Рождествено, ул. Сиреневый бульвар, д. 5**

Наименование элемента общего имущества	Параметры
Помещения общего пользования	Количество – <u>99</u> шт. Площадь пола – <u>1 671,6</u> кв.м. Материал пола – железобетон, кафельная плитка.
Межквартирные лестничные площадки	Количество – <u>14</u> шт. Площадь пола – <u>918,0</u> кв.м. Материал пола - железобетон, кафельная плитка.
Лестницы	Количество лестничных маршей – <u>28</u> шт. Материал лестничных маршей - <u>Железобетон</u> Материал ограждения - <u>Металлические</u> Материал балясин - <u>Металлические</u> Площадь – <u>215,2</u> кв.м.
Лифтовые шахты	Количество: - лифтовая шахта грузового лифта - 1 шт. - лифтовая шахта пассажирского лифта - 1 шт.
Коридоры, тамбуры, балконы переходных лоджий.	Площадь пола – 304,8 кв.м. Материал пола – железобетон, кафель
Технический этаж (за вычетом помещений в собственности)	Количество – 1 шт. Площадь пола – 164,2 кв.м. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через теплый чердак: 1. Оголовки каналов внутриквартирных систем естественной вентиляции. 2. Общедомовая вентиляционная шахта. 3. Система вытяжной вентиляции для удаления дыма из лифтовых шахт при пожаре. 4. Трубопроводы систем отопления, горячего и холодного водоснабжения. 5. Трубопровод холодной воды системы пожаротушения. 6. Датчики задымления.
Второй технический этаж.	Количество - 1 шт. Площадь пола - 61,7 кв.м. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через технический этаж: 1. Машинное отделение грузового и пассажирского лифтов, подъемные лебедки, шкафы управления лифтами.
Технические подвалы	Количество – 1 шт. Площадь пола – 635,7 кв.м. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. <u>Система теплоснабжения;</u> 2. <u>Система холодного водоснабжения;</u> 3. <u>Система горячего водоснабжения;</u> 4. <u>Система водоотведения;</u> 5. <u>Водосток;</u> Перечень установленного инженерного оборудования: 1. <u>ИТП (Индивидуальный тепловой пункт, насосы циркуляционного отопления, насосы циркуляционные ГВС, подпиточные насосы, приборы КИПиА);</u> 2. <u>Повысительная насосная станция холодного водоснабжения LOWARAGVF120D0 (одна на мкд 5, 6, 7, находится в доме №6)</u>
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома	
Фундаменты	Вид фундамента – <u>монолитные железобетонные</u> Количество продухов – 8 шт. Площадь продухов – 6,40 кв.м
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – 1 шт. Материал отделки: стен <u>штукатурка</u> . Площадь потолков <u>1 671,7</u> кв. м. Материал отделки потолков <u>штукатурка</u>
Наружные стены и перегородки	Материал – 3-хслойные, облицовочный кирпич, пенополистирол, пеноблоки, цементные блоки, кирпичные.
Перекрытия	Количество этажей – <u>12</u> этажей Материал – <u>Монолитный железобетон</u> . Площадь – <u>9 223,8</u> 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 – <u>635,7</u> кв.м.

Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования – <u>60</u> шт. из них: деревянных – <u>56</u> шт. металлических- <u>4</u> шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования – <u>17</u> шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - <u>2</u> шт. Марки лифтов: - <u>пассажирский ЛП-0621 грузоподъемность 630 кг. Зав.№052163</u> - <u>пассажирский ЛП-0411 грузоподъемность 400 кг. Зав.№209562</u> Площадь кабины ЛП-0621 – <u>2,41 кв.м.</u> Площадь кабины ЛП-0411- <u>0,98 кв.м.</u>
Мусоропровод	Количество – <u>1</u> шт. Длина ствола – <u>39</u> м. Количество загрузочных устройств – <u>12</u> шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – <u>9</u> шт. Материал вентиляционных каналов – <u>оцинкованная сталь</u> Протяженность вентиляционных каналов - <u>327</u> м.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – <u>4</u> шт. Количество водосточных труб – <u>4</u> шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - ПВХ (внутренние) Протяженность водосточных труб - <u>156</u> м. Протяженность водосточных желобов - <u>20</u> м.
Светильники	НБУ12-75-801 количество 48 шт. НПБ -16-75 количество 240 шт. ПСХ-60 количество 26 шт. ФПО04-2х11 количество 220 шт. НСП02-100 количество 15 шт. НПП03-100 количество 64шт. ЛПО 02-2х36 количество 3 ЗОМ количество 2шт.
Системы дымоудаления	Количество - <u>1</u> шт.
Радиаторы (отопление мест общего пользования)	Материал и количество Стальные конвекторы - <u>6</u> шт.
Системы очистки воды	Количество – <u>0</u> шт. Марка – Не предусмотрено проектом
Насосы	Количество – <u>2</u> шт. Марка насоса: Grundfos – <u>6</u> шт. Прочие: <u>3</u> шт.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ду 40 мм., полипропилен, протяженность 351 м. 2. Труба стальная водгазопроводная Ду125, протяженность 40м. 3. Труба стальная водгазопроводная Ду80 протяженность 60 м. 4. Краны полипропилен Ду40 количество 40шт. 5. Задвижка стальная Ду 125 количество 4шт. 6. Краны шаровые Ду 2 дюйма количество 6 шт. 7. задвижки Ду 80 количество 4 шт.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. Ду 40 мм., полипропилен, протяженность 351 м. 2. Труба стальная водгазопроводная Ду50, протяженность 60м. 3. Задвижки Ду50 количество 4 шт. 4. Краны полипропилен Ду40 количество 40 шт.
Трубопроводы и арматура системы отопления	1. Труба стальная электросварная Ду76х3,5 протяженность 134 п/м 2. То же 108х3,5 протяженность 110п/м 3. труба стальная водгазопроводная Ду15 протяженность 50п/м 4. то же Ду20 протяженность 3000п/м 5. то же Ду 25 протяженность 200 п/м 6. то же Ду 32 протяженность 250 п/м 7. то же Ду40 протяженность 50 п/м 8. то же Ду 50 протяженность 100 п/м 9. запорный шаровый кран муфтовый Ду15 количество 48 шт. 10. запорный шаровый кран муфтовый Ду20 количество 50 шт. 11. кран шаровый полнопроходной Ду20 количество 321шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. <u>Прибор учета тепловой энергии СТ-10</u> <u>Расходомер на подаче: Ду 50, рег. №66648673.</u> <u>Расходомер на обратном трубопроводе: Ду 50, рег. №66648644</u> 2. <u>Комплект термопреобразователей сопротивления Pt 500, зав.№14-04025</u> 3. <u>Вычислитель тепловой энергии ВТЭ-1, П140М, рег. № 13-4942</u> 4. <u>Общедомовой прибор учета холодной воды ВСХН-40 заводской № 19334800</u>

Вводно распределительные устройства	Количество (в соответствии с проектом) Состав (в соответствии с проектом)
Запирающее устройство	Вид запирающего устройства: Замок электромагнитный Замок: Eltis ML 90 Панель контроллера: ELTIS DP300FDC16 Доводчик: Dogma TS 68 Количество: 1
Сигнализация пожарная	Вид сигнализации: 1. «Орион» фирмы НПО «Болид»;
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. диаметр основных трубопроводов 110 мм., материал поливинилхлорид (ПВХ), 351 м.
Указатели наименования улицы, переулка, площади, № дома	Количество – 2 шт.
IV Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома	
Земельный участок в границах, утвержденных данными государственного кадастрового учета	Общая площадь земельного участка 0 м2, в том числе: - застройка 0 м2 - дороги, проезды с твердым асфальтным покрытием - 0 м2 - 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 озеленения	отсутствуют
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы - отсутствуют
Иные строения	отсутствуют

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.

Инициатором внесения изменений в Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может выступать Управляющая организация, а также Собственники помещений в количестве не менее 10% от общего числа Собственников помещений в данном многоквартирном доме.

Проект предлагаемых изменений подготавливается инициатором внесения указанных изменений в письменном виде, с приложением проектной, технической, нормативной и регламентирующей документации, сметы проведения работ, и направляется для рассмотрения в адрес другой стороны не менее чем за 30 календарных дней до даты уведомления собственников помещений в многоквартирном доме о проведении Общего собрания собственников по вопросу внесения изменений в Перечень работ и услуг, предусмотренный действующим Договором управления многоквартирным домом.

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 и услуг, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», 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. 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 или решения общего собрания собственников о включении дополнительных видов работ и услуг по содержанию общего имущества собственников;

1.1. 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.

1.2. В случае необходимости выполнения Управляющей организацией непредвиденных работ, необходимость выполнения которых следует из предписаний контролирующих и надзорных органов сверх минимального перечня работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, случаев изменения жилищного законодательства, 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, требующие незамедлительного их выполнения, выполняются за счет средств, указанных в п. 3.2.4. Договора управления многоквартирным домом.

Изменения считаются внесенными в Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае принятия соответствующего решения Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

2. 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.

3. 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 до устранения нарушения обязательств стороной договора управления.

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 органов управления Управляющей организации 143591, Московская область, городской округ Истра, с. Рождествено, ул. Сиреневый бульвар, строение 1А, пом. 8.
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
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>	+7 (495)107-01-91 доб. 4

		10.00-20.00, <u>Перерыв</u> 13.00-14.00	
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»**

/Дмитриев В.Э./

(подпись)

Заказчик:

/

(подпись)

(Фамилия. Инициалы)