

Договор
управления многоквартирным домом
№ _____

с. Рождествено

«____» _____ 20____ г.

_____,
являющейся собственником/участником долевого строительства жилого (квартиры)/нежилого помещения, общей площадью _____ кв.м по адресу: Московская область, Истринский район, сельское поселение Павло-Слободское, с. Рождествено, ул. Сиреневый бульвар, дом № _____, квартира/нежилое помещение № _____ (далее – Многоквартирный дом), именуемый в дальнейшем Заказчик или Собственник, действующий от своего имени и в своих интересах, и Общество с ограниченной ответственностью «Истра «Водоканал - Сервис», именуемое в дальнейшем Управляющая организация или «Исполнитель», в лице Генерального директора Дмитриева Виктора Эдуардовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников.
- 1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников.
- 1.3. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, Постановлением от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных жилых домах и жилых домов» и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.
- 1.4. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.
- 1.5. Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.
- 1.6. Собственники помещений, а также участники долевого строительства дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, если этого требуют цели обработки.
- 1.7. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений, а также участники долевого строительства предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платёжных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи

данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

1.8. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена на официальном сайте Управляющей организации. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников, участников долевого строительства помещений в Многоквартирном доме и любого другого лица, принявшего помещение в данном доме по акту приёма передачи.

1.9. Стороны реализуют права и исполняют обязанности, предусмотренные данным Договором, по месту его исполнения.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений, участникам долевого строительства, и иным лицам, проживающим или пользующимся на законном основании помещениями в Многоквартирном доме.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с. Рождествено, ул. Сиреневый бульвар, д. ____, кв. ____ (далее – многоквартирный дом), в течение срока действия Договора.

2.3. Оказывает собственникам помещений в многоквартирном доме, участникам долевого строительства и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе содержание и ремонт лифтового оборудования, общедомовой телевизионной антенны, охранных услуг, содержания и ремонта автоматических запирающих устройств, а также вывозу и утилизации твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от своего имени и за счет Собственников.

2.4. Обеспечивает предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения), в том числе на общедомовые нужды, путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.5. Осуществляет иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.6. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.7. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства.

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

2.8.1. на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);

2.8.2. на системе канализации - плоскость раструба тройника;

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

2.8.4. по строительным конструкциям - оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2.9. Правила и нормы технической эксплуатации, утверждённые постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила

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, утверждённые Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 обязательны для применения Сторонами при исполнении обязательств по настоящему Договору.

3. Обязанности Сторон

3.1. Обязанности Управляющей организации:

3.1.1. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведёнными в Приложении № 3 – Перечне и стоимости услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также в Перечне работ по техническому ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в объёме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

3.1.2. Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путём размещения соответствующего объявления на входах в подъезды. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счёт Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

3.1.3. организация в рамках деятельности по управлению многоквартирным домом оказывает услугу управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем услуг и работ по управлению многоквартирным домом и периодичностью их выполнения, приведённым в Приложении № 3 к настоящему Договору и включает:

3.1.3.1. Перечень минимально необходимых услуг, для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательства.

3.1.3.2. Услуга по управлению многоквартирным домом.

3.1.3.3. Перечень дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома утверждается в соответствии с нормативными требованиями о периодичности проведения отдельных видов работ, с учётом предложений Управляющей организации, исходя из технического состояния элементов общего имущества, и наличия денежных средств и/или целевого финансирования.

3.1.4. Обеспечивает самостоятельно или с привлечением третьих лиц, предоставление коммунальных услуг в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных жилых домах и жилых домов, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г., установленного качества и в необходимом объёме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

Для этого от своего имени и в интересах собственников, заключает с ресурсоснабжающими организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами (холодное водоснабжение, подогрев воды для нужд горячего водоснабжения, и приём бытовых стоков, теплоснабжение, энергоснабжение), а также организует расчётов за жилищно-

коммунальные услуги. Осуществляет контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учёт.

3.1.5. На основании отдельно заключённых договоров, совместно со специализированными организациями проводит мероприятия по обеспечению соблюдения санитарно-эпидемиологических и гигиенических правил и нормативов в многоквартирном доме и на прилегающей к нему территории. Осуществляет контроль за соблюдением условий данных договоров, своевременным исполнением работ, а также ведёт учёт проводимых мероприятий.

3.1.6. В рамках обеспечения выполнения обязательств, предусмотренных Договором управления, в том числе осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, Управляющая организация предоставляет Собственнику дополнительные услуги. Размер платы, взимаемой Исполнителем - Управляющей организацией за предоставленные Заказчику-Собственнику дополнительные услуги рассчитывается Исполнителем в соответствии с расценками, утверждёнными Управляющей организацией.

3.1.7. Разъяснять собственникам, участникам долевого строительства и арендаторам правила пользования системами водопровода и канализации.

3.1.8. Осуществлять приёмку работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключённым договорам.

3.1.9. Обеспечивать коммунальными услугами Собственника помещений, а также членов семьи Собственника зарегистрированных по месту жительства, нанимателя и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений Собственника в Многоквартирном доме, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Правительством Российской Федерации, установленного уровня, качества, в объёме, соответствующем установленным нормативам потребления.

3.1.10. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно или путём заключения договоров с подрядными организациями.

3.1.11. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчёт обязательных и иных платежей (за содержание и ремонт общего имущества, вывоз и захоронение ТБО и КГМ, капитальный ремонт, а также за коммунальные услуги: холодное водоснабжение, подогрев воды для нужд горячего водоснабжения, в том числе расходов на общедомовые нужды, водоотведение (канализация), отопление, электроснабжение и прочие услуги) собственников.

3.1.12. Осуществлять паспортно-регистрационное обслуживание Собственника помещений, а также членов семьи Собственника, зарегистрированных по месту жительства, нанимателя и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений Собственника в Многоквартирном доме, в соответствии с обязательными требованиями по осуществлению паспортно-регистрационного учёта граждан в Российской Федерации.

3.1.13. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов.

3.1.14. Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчёт расходов на их проведение.

3.1.15. Осуществлять принятие, ведение и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. По требованию Заказчика знакомить его с содержанием документов, указанных в приложении № 2.

3.1.16. Выдавать документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором либо действующим законодательством РФ,

обратившемуся собственнику за его счёт в соответствии с прейскурантом цен на выдаваемую документацию.

3.1.17. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки, вести учёт устранения указанных недостатков.

3.1.18. Представлять отчёт о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. При этом отчёт предоставляется в месте нахождения управляющей организации уполномоченному представителю, определённому Собственниками, либо размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, а также размещается на официальном сайте (vodokanal-service.ru) управляющей компании в сети Интернет.

3.1.19. Предоставлять уполномоченным лицам, по их запросам информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и обслуживания общего имущества.

3.1.20. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние и содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ 13.08.2006 г. №491 и перечнем заказанных услуг собственниками.

3.1.21. Осуществлять по заявлению Собственника содействие в вводе в эксплуатацию индивидуальных(общеквартирных) приборов учёта коммунальных ресурсов, в соответствии с действующим законодательством, с фиксацией первоначальных показаний вводимого в эксплуатацию прибора учёта и внесением сведений о нем в информационную базу данных.

3.1.22. Организовывать работу аварийно-диспетчерской службы для оперативного реагирования в случае возникновения аварийных ситуаций, представляющих угрозу жизни, здоровью граждан, а также сохранности их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению аварийных ситуаций.

3.1.23. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб путём их указания на платёжных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.24. Информировать в письменной форме Собственников на стендах, в средствах массовой информации, на официальном сайте Управляющей организации об изменении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества и коммунальные и другие услуги не позднее 30 рабочих дней со дня принятия нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества, коммунальные и другие услуги.

3.1.25. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Заказчика о причинах нарушения и предполагаемых сроках устранения указанного нарушения, путём размещения в срок не позднее 1 (одних) суток с момента его выявления, соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.26. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчёт платы за коммунальные услуги в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.1.27. Не позднее 01 числа месяца, следующего за расчётным месяцем, предоставить Заказчику платёжные документы для оплаты ежемесячных начислений за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.28. Обеспечить по требованию Собственника помещений, а также членов семьи Собственника, зарегистрированных по месту жительства, иных законных пользователей помещений в Многоквартирном доме выдачу в день обращения (в часы приёма Исполнителя) справок установленного образца, копии из финансовых лицевых счетов и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

3.1.29. По требованию Заказчика, в срок не позднее 3 (трёх) календарных дней производить сверку платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

- 3.1.30. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственников.
- 3.1.31. Если на момент проведения общего собрания собственников отсутствует необходимый кворум по причине отсутствия оформленного права собственности у Заказчиков, то в одностороннем порядке, путём уведомления за десять рабочих дней, изменять размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, но не чаще одного раза в год.
- 3.1.32. При расторжении настоящего Договора передать имеющуюся техническую документацию и иные документы (в том числе оформленные в период договорных отношений) на многоквартирный дом, связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, Управляющей организации, заключившей договор управления многоквартирным жилым домом с Собственниками.
- 3.1.33. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.
- 3.2. Управляющая организация вправе:
- 3.2.1. Управляющая организация самостоятельно определяет очерёдность, сроки и объёмы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объёма поступивших средств собственников и её производственных возможностей.
- 3.2.2. Управляющая организация самостоятельно определяет подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и организывает проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Жилищным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами РФ.
- 3.2.3. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за жилищно-коммунальные услуги, принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате в судебном порядке, а также предпринимать к иным мерам по погашению задолженности, предусмотренные законом, вплоть до прекращения оказания услуг.
- 3.2.4. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.
- 3.2.5. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.
- 3.2.6. Принимать участие в вскрытии помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.
- 3.2.7. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.
- 3.2.8. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.
- 3.2.9. Работы и услуги, не включённые в перечни работ, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.
- 3.2.10. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.
- 3.2.11. Инициировать проведение Общего собрания Собственников помещений многоквартирного жилого дома, для разрешения вопросов, непосредственно связанных с управлением, а также в иных случаях.
- 3.2.12. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.
- 3.2.13. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных ресурсов.
- 3.2.14. В случае возникновения аварийных ситуаций в части общего имущества многоквартирного дома, выполнить необходимые аварийно-восстановительные работы, когда проведением этих работ предотвращаются угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, и

предъявить к возмещению Собственникам, стоимость выполненных работ, после подписания акта выполненных работ, согласно сметной стоимости, которую необходимо оплатить, на расчётный счёт или в кассу предприятия.

3.2.15. В случае возникновения аварийной ситуации, угрожающей безопасности граждан или причинением ущерба имуществу граждан, Управляющая организация вправе произвести работы по устранению аварийной ситуации за счёт денежных средств, вносимых Собственниками в виде платы за капитальный или текущий ремонт, а также при наличии на счёте денежных средств по строке «Содержание и техническое обслуживание» с последующим извещением Собственников о таких расходах. Факт аварийной ситуации подтверждается соответствующим актом, составленным с участием хотя бы одного из собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.2.16. 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.

3.2.17. В заранее согласованное с Собственником время осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.18. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.19. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику, возникшее из настоящего Договора.

3.2.20. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Обязанности Собственника:

3.3.1. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц и/или совет многоквартирного дома для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору в соответствии с положениями настоящего Договора.

3.3.2. Предоставить Управляющей организации список лиц, уполномоченных Собственниками в соответствии с настоящим Договором для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору (далее – уполномоченные лица), а также членов совета многоквартирного дома с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее трёх рабочих дней с даты принятия такого решения.

3.3.3. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель Совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо, если иное не установлено решением Общего собрания собственников помещений, а в случае отказа или невозможности выполнять председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом эти функции они делегируются одному из членов Совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одному из собственников помещений.

3.3.4. Принимать решения на общем собрании Собственников в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Управляющей организации по вопросам:

3.3.4.1. проведения работ по ремонту общего имущества Объекта, не предусмотренных Приложением № 3, 4 к настоящему договору, расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества Объекта;

- 3.3.4.2. порядка возмещения расходов Управляющей организации, произведённых сверх суммы расходов, указанных в Приложении № 3, 4 к настоящему договору
- 3.3.4.3. утверждения расходов, произведённых Управляющей организацией на устранение аварийных ситуаций (в том числе устранение последствий стихийных погодных условий) за счет средств капитального или текущего ремонта общего имущества.
- 3.3.4.4. утвердить тариф на содержание и техническое обслуживание на очередной календарный год.
- 3.3.5. В случае если председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одним из собственников в многоквартирном доме.
- 3.3.6. В случае если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.
- 3.3.7. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- 3.3.8. Своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги, а также иные услуги, возмездное предоставление которых предусмотрено данным договором и действующим законодательством.
- 3.3.9. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путём заключения настоящего Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
- 3.3.10. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества, и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.
- 3.3.11. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.
- 3.3.12. Полностью возмещать причинённый другим собственникам или общему имуществу ущерб, причинённый вследствие невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в п.3.3.11. настоящего Договора.
- 3.3.13. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

3.3.14. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.15. Возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ пропорционально своей доле на выполнение необходимых аварийно-восстановительных работ в части общего имущества многоквартирного дома и когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.

3.3.16. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

3.3.17. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

3.3.18. На период отсутствия Собственника, членов его семьи, иных граждан, проживающих совместно с Собственником, либо при неиспользовании Собственником принадлежащего ему помещения, сообщать Исполнителю способ связи с ним или лицами, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника, на случай возникновения аварийных ситуаций во время отсутствия Собственника в городе более 24 часов или при неиспользовании помещениями в Многоквартирном доме.

3.3.19. Соблюдать следующие требования:

3.3.19.1. не производить несанкционированное подключение оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учёта, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы, не производить перенос инженерных сетей;

3.3.19.2. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

3.3.19.3. не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потреблённых коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Исполнителем;

3.3.19.4. не допускать нарушения пломбы на приборах учёта и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учёта и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учёта;

3.3.19.5. не устанавливать, и не подключать без письменного разрешения Управляющей организации индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов и не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

3.3.19.6. не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению;

3.3.19.7. не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

3.3.19.8. не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

3.3.19.9. не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

3.3.19.10. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования; не использовать бытовую, иную технику, не проводить работ, создающих повышенный уровень

шума в помещениях многоквартирного жилого дома в период с 22.00 часов вечера до 9.00 часов утра следующего дня, а также с 13.00 до 15.00 часов дня,

в соответствии с требованиями Закона Московской области от 07.03.2014 г. № 16-2014-ОЗ.

3.3.19.11. не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

3.3.19.12. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.

3.3.19.13. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке

3.3.19.14. заблаговременно (за 3 дня до начала работ) письменно информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, с предоставлением соответствующего разрешения на проведение переустройства и/или перепланировки.

3.3.20. Предоставлять Исполнителю в течение трёх рабочих дней сведения:

3.3.20.1. о заключённых договорах найма (аренды), в которых обязанность по внесению платы Управляющей организации за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора, о возникновении права собственности на помещение или отчуждении такого права;

3.3.20.2. об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

3.3.20.3. об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электроснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчётным путём объёмов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчёта размера их оплаты

3.3.20.4. Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении и подать сведения о характеристике осуществляемой деятельности в нежилом помещении.

3.3.21. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

3.3.22. Собственник несёт ответственность за сохранность пломб на индивидуальных приборах учёта, за достоверность показаний приборов учёта, представленных для расчёта платы за предоставленные коммунальные услуги.

3.3.23. В случае выявления технической неисправности индивидуальных приборов учёта, случайного срыва пломбы, и т.п., в срок не позднее 3 (трёх) дней с момента обнаружения, в письменном виде уведомить Управляющую организацию о происшедшем, для внесения изменений в установленную систему учёта предоставленных услуг.

3.3.24. Произвести замену неисправного прибора учёта в срок не позднее 30 дней с момента выявления неисправности. О произведённой замене прибора учёта уведомить Управляющую организацию, для своевременного ввода прибора учёта в эксплуатацию и возобновления учёта потребления услуг по показаниям.

- 3.3.25. Приборы учёта приобретаются Собственником, находятся на его балансе и обслуживании. Установку приборов учёта должна производить организация, имеющая лицензию на право деятельности данного вида услуг.
- 3.3.26. Собственник несёт ответственность за несвоевременное извещение Управляющей организации о неисправности индивидуальных приборов учёта. При несвоевременном уведомлении Управляющей организации о неисправности прибора учёта, объем потребления услуг определяется в соответствии с правилами коммерческого учёта расхода коммунальных ресурсов, предусмотренного действующим законодательством РФ, расчётным способом, а именно: по пропускной способности трубы водопроводного ввода при скорости движения воды в ней, равной 1,2 м/сек., в течение 24 часов в сутки, со дня выписки последнего счета по день обнаружения неисправности, с применением штрафных санкций.
- 3.3.27. Собственник несёт ответственность за ограничение доступа в жилое помещение специалистов Управляющей организации с целью проведения плановой проверки показаний приборов учёта и сохранности пломб на указанных приборах. Расчёт объёмов потребления услуг в таком случае определяется по аналогии с п. 3.3.26. настоящего Договора.
- 3.3.28. Уведомлять Управляющую организацию не позднее, чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.
- 3.3.29. Своевременно, в период с 23-го по 25-е числа текущего месяца, сообщать Управляющей организации показания квартирных приборов учёта для начисления платежей за коммунальные услуги. Указанная информация предоставляется Собственником лично в абонентский отдел Управляющей организации, через специализированные почтовые ящики, установленные в подъездах Многоквартирных жилых домов, а также посредством передачи данных через электронный сервис, размещённый на сайте Управляющей организации в сети Интернет.
- 3.3.30. При нарушении Собственником в течение более шести месяцев сроков представления показаний прибора учёта, Управляющая организация осуществляет коммерческий учёт потреблённого ресурса расчётным способом, за исключением случаев предварительного уведомления Собственником Управляющей организации о временном прекращении потребления воды.
- 3.3.31. Оплачивать сбор и вывоз крупногабаритных ремонтных, строительных отходов, а также другого мусора, возникшего при заселении квартир и других помещений сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего договора.
- 3.3.32. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории, а также вблизи площадок для сбора мусора.
- 3.3.33. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома, детских площадок, пандусов, площадок для остановки/стоянки спецтранспорта.
- 3.3.34. При заключении договоров социального найма или коммерческого найма в период действия настоящего Договора Собственник помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего Договора.
- 3.3.35. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему Договору, в течение 30 дней с даты заключения настоящего Договора, или Соглашений об изменении условий Договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим Договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего Договора наймодатель (арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

- 3.3.36. Проводить общие собрания собственников в случае получения от Управляющей организации предложения о необходимости его проведения.
- 3.3.37. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 3.3.38. Кроме соответствующих обязанностей Арендаторы нежилых помещений обязаны:
- 3.3.38.1. производить уборку от мусора, снега, наледи крыльцо, отмостки, урн (при их наличии) по периметру занимаемого помещения;
- 3.3.38.2. заключить договоры на вывоз твёрдых бытовых отходов, вывоз крупногабаритного мусора и на обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник, арендатор нежилого помещения;
- 3.3.38.3. при заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организации услуг, выполняемых в рамках данного Договора;
- 3.3.38.4. предусмотреть защиту козырька и иных элементов входной группы от схода наледи и снега, достаточную для их сохранности;
- 3.3.38.5. не допускать без согласования с Управляющей организацией реконструкцию нежилого помещения, в том числе изменение его целевого назначения.
- 3.3.39. В случае, если какие-либо конструктивные элементы (крыльцо, козырёк, проход и т.п.) предназначены для обслуживания исключительно нежилых помещений, Собственники (Собственник) данных нежилых помещений обеспечивают сохранность, содержание, обслуживание и ремонт этих элементов самостоятельно, либо по дополнительному договору с Управляющей организацией.
- В случае, если объем (интенсивность) какой-либо работы/услуги или её части в интересах Собственников (Собственника) нежилых помещений в силу специфики использования помещения этими Собственниками превышает объем (интенсивность) установленные в определённом законодательством порядке для жилых помещений или превышает обычный объем (интенсивность) существующие при выполнении работ данного вида, указанные Собственники (Собственник) обязаны организовать выполнение дополнительного объема работ/услуг самостоятельно или по дополнительному договору с Управляющей организацией.

3.4. Права Собственника:

- 3.4.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.
- 3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в рамках действующего законодательства.
- 3.4.3. Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
- 3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору, а также подавать в письменном виде жалобы, претензии и прочие обращения для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.
- 3.4.5. Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора непосредственно или через доверенное лицо.
- 3.4.6. Производить сверку расчётов по жилищно-коммунальным платежам (лично или через своего представителя).
- 3.4.7. На информацию о ценах и порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг, о выполнении договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением, и содержанием многоквартирного дома.
- 3.4.8. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими

установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Правительством РФ.

3.4.9. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, возникших вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.10. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае официальной сдачи его наем/аренду.

3.4.11. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме вправе самостоятельно заключить договоры со всеми ресурсоснабжающими организациями на поставку всех видов коммунальных ресурсов и предоставление услуги водоотведения.

4. Размер платы по Договору, порядок её начисления, внесения, изменения.

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. Плата за услуги и работы по управлению и содержанию общего имущества устанавливается, в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении №3.

4.3. В цену Договора не включаются целевые средства, полученные Управляющей организацией от собственников и потребителей в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, подлежащие перечислению в Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества, а также средства, поступившие от Собственников помещений, в случае принятия общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ (или на выполнение непредвиденных работ).

4.4. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платёжных документов, предоставленных Управляющей организацией.

4.5. Структура ежемесячной платы по настоящему Договору включает:

4.5.1. плату за содержание и ремонт общего имущества, включающую в себя в том числе: плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за охранные услуги, техническое обслуживание и ремонт устройств автоматического запирания дверей (домофон), содержание и ремонт общедомовой телевизионной антенны, содержание и ремонт лифтового оборудования (исключая капитальный ремонт), плату за сбор, вывоз и утилизацию твёрдых бытовых отходов, а также крупногабаритного мусора

4.5.2. плату за капитальный ремонт общего имущества собственников

4.5.3. плату за коммунальные услуги, в том числе предоставляемые на общедомовые нужды.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учёта, а при их отсутствии исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательством РФ, Московской области и нормативно - правовыми актами Истринского района.

4.7. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на финансовом лицевом счёте помещения.

4.8. Изменение размера платы в части «Цена договора» настоящего Договора не требует внесения изменений в настоящий Договор.

4.9. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

4.10. При отсутствии решения собственников об определении тарифа на содержание и ремонт помещений в многоквартирном жилом доме на новый период, Исполнитель вправе взимать плату за данные услуги исходя из тарифа, установленного органом местного самоуправления.

4.11. Плата за услуги по вывозу мусора, а также за обслуживание контейнерной площадки для собственников помещений устанавливается с учётом норм накопления, установленных Постановлением Правительства Московской области.

4.12. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, предусмотренном действующим законодательством, и объёмов, потреблённых Собственником коммунальных ресурсов. В случае изменения тарифов новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов не требует внесения изменений в настоящий Договор.

4.13. Расчетный период для перечисления оплаты по Договору установлен как один календарный месяц.

4.14. Срок внесения платежей за содержание и ремонт жилого помещения – ежемесячно:

4.14.1. до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для собственников/нанимателей жилых помещений, в соответствии с единым платёжным документом: квитанцией-извещением, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом;

4.14.2. до 10 числа текущего месяца на основании счета на оплату – для собственников/арендаторов нежилых помещений. Акт является документом, подтверждающим факт оказания услуги. Собственники/арендаторы обязаны забрать счет и акт самостоятельно в Управляющей организации, при этом обязанность по оплате наступает независимо от получения Собственником/арендатором счета и акта.

4.15. Собственники/наниматели/арендаторы помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведённых платежей.

4.16. В случае просрочки платежа с Собственника/нанимателя/арендатора взимаются пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.17. Порядок внесения платы за работы и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения и за коммунальные услуги для Собственников/нанимателей жилых помещений – через кредитные или иные уполномоченные организации на расчётный счёт Управляющей организации.

4.18. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платёжных документов установленного образца, выдаваемых Управляющей организацией, и в соответствии с реквизитами, указываемыми в данных платёжных документах.

4.19. Не использование помещений в многоквартирном жилом доме не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за отдельные виды коммунальных услуг.

При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.20. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, предварительно запросив от Управляющей организации платёжные (информационные) документы на соответствующий период предоплаты.

4.21. Услуги, не предусмотренные настоящим Договором, предоставляются Управляющей организацией за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации.

5. Ответственность Сторон

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.
- 5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Исполнитель обязан уплатить Заказчику неустойку в порядке, установленном действующим законодательством, с учетом размера ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив его на счёт, указанный Заказчиком, или зачесть сумму неустойки в счет будущих платежей Заказчика.
- 5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по настоящему Договору Заказчик обязан уплатить Исполнителю пени в порядке, установленном действующим законодательством, с учетом размера ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
- 5.4. В случае просрочки внесения оплаты по Договору в соответствии с разделом 5 настоящего Договора ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неуплаты наступает у Собственника/нанимателя/арендатора индивидуально по каждому жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по Договору Управляющая организация оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по Договору по каждому помещению отдельно.
- 5.5. Управляющая организация не несёт ответственности и не возмещает убытки, а также причинённый ущерб общему имуществу, если он возник в результате:
- 5.5.1. противоправных действий (бездействий) собственников/нанимателей/арендаторов и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- 5.5.2. использования собственниками/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- 5.5.3. не обеспечения собственниками/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- 5.5.4. аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- 5.5.5. пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.
- 5.6. Исполнитель не несёт ответственность за ущерб, причинённый Заказчиком или нанимателями жилых помещений третьим лицам, либо общему имуществу в Многоквартирном доме, в результате действий Заказчика, или нанимателей в Многоквартирном доме.
- 5.7. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.
- 5.8. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.
- 5.9. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несёт ответственность в установленном законом порядке.
- 5.10. Управляющая организация не несёт ответственности за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещённых на общем имуществе многоквартирного дома в нарушение п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.
- 5.11. Управляющая организация не несёт ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку с нарушением правил, установленных п.п. 3.3.33. - 3.3.32. Договора.
- 5.12. В случае наличия у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за данную коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учёта и тарифа на

соответствующий вид коммунального ресурса, Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника в порядке, установленном действующим законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору управления

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчёт о выполнении Договора управления за предыдущий год.

6.3. Отчёт предоставляется в письменной форме и вывешивается на информационных стендах в подъездах дома и размещается на сайте Управляющей организации.

6.4. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчётный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

7. Организация общего собрания

7.1. Общее собрание собственников многоквартирного дома проводится по инициативе Собственников.

7.2. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан в письменной форме сообщить собственникам помещений в данном доме и Управляющей организации о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

7.3. В случае необходимости принятия решения по вопросам, отнесённым в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного общего собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном для всех Собственников помещений многоквартирного дома месте, а также на официальном сайте Управляющей организации.

7.4. В случае проведения общего собрания собственников при изменении способа управления многоквартирным домом, инициирующий общее собрание предоставляет другим собственникам в письменной форме информацию об обосновании необходимости изменения способа управления многоквартирным домом, а также о существенных нарушениях ранее существовавших договорных отношений, преимуществах и возможных недостатках предлагаемого способа управления, и планируемых затратах, связанных с изменением способа управления. Решения по указанному вопросу принимаются общим собранием собственников.

7.5. Выбор новой управляющей организации Собственниками возможен только при доказанности в установленном законодательством РФ порядке существенного нарушения Договора со стороны Управляющей организации, при этом решение по указанным вопросам принимается общим собранием собственников.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются

неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием собственников, за исключением п.5.1 настоящего Договора.

8.2. От имени Собственников право подписи предоставляется уполномоченному лицу или председателю совета многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.3. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

8.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации:

8.4.1. При существенном нарушении Договора со стороны Собственников и пользователей помещений.

8.4.2. При наступлении обстоятельств, не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора.

8.5. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Собственников по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позднее, чем за шесть месяцев до прекращения настоящего Договора, путём предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

Расторжение договора по причине изменения Собственниками способа управления многоквартирным домом возможно только при условии, что задолженность Собственников по оплате работ и услуг по настоящему договору составляет не более 5% от суммы, подлежащей уплате Управляющей организации всеми Собственниками помещений за последний полный календарный месяц.

8.6. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае принятия решения о непосредственном управлении собственниками помещений в данном доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

8.7. Собственники на основании решения общего собрания, вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, при этом такой отказ допускается только при доказанности существенного нарушения Договора со стороны Управляющей организации. При этом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за шесть месяцев до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора путём предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

8.8. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.8.1. На основании решения суда, вступившего в законную силу.

8.8.2. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица.

8.8.3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать, после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей.

8.9. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации, Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесённых Управляющей организацией, в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение Договора Собственниками возможно после возмещения Управляющей организации расходов, понесённых ею, в связи с выполнением за счёт собственных средств работ по ремонту

(реконструкции) многоквартирного дома. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

8.10. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведённых Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

Под расходами в этом случае понимаются:

- стоимость не оплаченных Собственниками оказанных Управляющей организацией услуг, понесённых затрат и выполненных работ;
- стоимость потреблённых коммунальных услуг.

8.11. Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик, в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, могут быть изменены по инициативе Управляющей организации, без проведения общего собрания собственников, с уведомлением членов совета многоквартирного дома.

9. Особые условия

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.2. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение срока, установленного действующим законодательством, от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы.

9.3. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, указанному в настоящем Договоре или иным способом, указанным в настоящем Договоре.

9.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10. Форс-мажор

10.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие 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 и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

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

11. Срок и порядок подписания Договора

11.1. Срок действия данного Договора 1 год.

11.2. Настоящий Договор считается заключённым с момента его акцептования (утверждения) Собственниками, в порядке, предусмотренном ч. 1 ст. 445 ГК РФ.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами, за исключением изменений, указанных в п. 5.1. 5.7.

11.4. Если за 2 месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продлённым на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственников, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтверждён решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

11.5. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утверждённой на общем собрании редакции.

11.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

12. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

12.1. Приложение № 1. Перечень общего имущества многоквартирного дома.

12.2. Приложение № 2. Перечень технической документации на многоквартирный дом.

12.3. Приложение № 3. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

12.4. Приложение № 4. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

12.5. Приложение № 5. Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом многоквартирного дома и имуществом собственника (Схема разграничения балансовой принадлежности).

12.6. Реестр собственников помещений, заключивших Договор (находится на хранении в Управляющей организации).

13. Подписи, адреса и реквизиты сторон

	Общество с ограниченной
	ответственностью «Истра «Водоканал-
	Сервис»
	ИНН 5017092182
	КПП 501701001
	Юридический адрес:
	143591, Московская область, Истринский
	р-он, с. Рождествено, ул. Сиреневый
	бульвар, стр. 1 А, п. 8
	р/сч 40702810800000190372
	в Банке «ВТБ 24» (ПАО) г. Москва
	к/сч 30101810345250000745
	БИК 044525745

Заказчик:

Исполнитель:

Генеральный директор

_____/_____
(подпись) (фамилия, инициалы)

_____/Дмитриев В. Э./
(подпись) (фамилия, инициалы)

**Состав общего имущества многоквартирного жилого дома
по адресу: Московская область, Истринский район, с. Рождествено,
ул. Сиреневый бульвар, дом № _____**

Состав общего имущества определен в соответствии с п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ:

- 1) Собственниками помещений в многоквартирном жилом доме (далее – собственниками помещений) – в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- 2) Органами государственной власти – в целях контроля за содержанием общего имущества;
- 3) Органами местного самоуправления – в рамках организации мероприятий, предусмотренных ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ,

а также в соответствии с пп. 1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, в целях выполнения Управляющей организацией обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащего собственникам помещений в данном доме на праве общей долевой собственности.

В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и помещения подвалов, используемые для размещения общедомовых инженерных коммуникаций, исключая нежилые помещения, расположенные на технических этажах и в подвалах, не включенные в состав общедомового имущества, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома в том числе перила, парапеты и иные ограждающие конструкции, фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, окна и двери, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений собственников, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, (далее – общее имущество в многоквартирном жилом доме), согласно технического паспорта.

Перечень общедомового имущества многоквартирного жилого дома

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилых помещений в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, исключая нежилые помещения на техническом этаже, не включенные в состав общедомового имущества, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы),
2. Крыша;
3. Ограждающие несущие конструкции жилого дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, а также иные ограждающие несущие конструкции;

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

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

6. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, распределительные устройства, тепловой пункт, предназначенный для обслуживания данного многоквартирного дома;

7. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, состоящие из стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического оборудования общего пользования;

8. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков до приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии;

9. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, систему автоматической пожарной сигнализации, грузовых, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

10. На дату передачи в ведение Управляющей организации общего имущества собственников жилых и нежилых помещений, в отношении которого осуществляется оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту, земельный участок составляющий придомовую территорию, в общую долевую собственность собственников жилых и (или) нежилых помещений не передан.

Приложение № 2. Перечень технической документации на многоквартирный дом.
К Договору управления многоквартирным жилым домом
Определенном Решением общего собрания собственников
№ _____ от _____ г.

**Перечень
технической документации на Многоквартирный дом**

№ п.п.	Наименование документа	Количество листов	Примечание
1. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.1.	Технический паспорт на многоквартирный дом		
1.2.	Заключение о соответствии проектных решений (ЗОС)		
1.3.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти.	Не передана	
1.4.	Копия кадастровая плана земельного участка	Не передана	
1.5.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		
1.6.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		
1.7.	Акт приемки технической документации		
1.8.	Акты освидетельствования скрытых работ		
1.9.	Протокол измерения шума и вибрации		
1.10.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
1.11.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
1.12.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
1.13.	Исполнительная документация после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		

Примечание: необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.
В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 3. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

К Договору управления многоквартирным жилым домом
Определенном Решением общего собрания собственников
№ _____ от _____ г..

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

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Информация
с. Рождественно, Сиреневый бульвар, д. ____			
1	Основание для утверждения стоимости работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме		
2	Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме	руб./кв.м./мес.	30,61
2.1.	Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома	руб./кв.м./мес.	30,61
2.1.1. Работы, выполняемые для надлежащего содержания и текущего ремонта стен		руб./кв.м./мес.	0,14
2.1.1.1.	Осмотр каменных конструкций	руб./кв.м./мес.	0,14
2.1.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта балок (ригелей) перекрытий и покрытий		руб./кв.м./мес.	0,04
2.1.2.1.	Осмотр железобетонных конструкций	руб./кв.м./мес.	0,04
2.1.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта крыш		руб./кв.м./мес.	0,60
2.1.3.1.	Очистка кровли от мусора в теплый период	руб./кв.м./мес.	0,05
2.1.3.2.	Осмотр крыши	руб./кв.м./мес.	0,56
2.1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта лестниц		руб./кв.м./мес.	0,06
2.1.4.1.	Осмотр деревянных конструкций и столярных изделий	руб./кв.м./мес.	0,05
2.1.4.2.	Осмотр перил и ограждающих решеток на окнах лестничных клеток	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта фасадов		руб./кв.м./мес.	0,02
2.1.5.1.	Общий осмотр технического состояния конструктивных элементов	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.5.2.	Частичный осмотр технического состояния конструктивных элементов	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта внутренней отделки		руб./кв.м./мес.	0,10
2.1.6.1.	Осмотр внутренней и наружной отделки	руб./кв.м./мес.	0,10
2.1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта полов помещений, относящихся к общему имуществу		руб./кв.м./мес.	0,09
2.1.7.1.	Осмотр полов	руб./кв.м./мес.	0,09
2.1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта систем вентиляции и дымоудаления		руб./кв.м./мес.	0,02
2.1.8.1.	Общий осмотр тех. состояния системы вентиляции (каналы и шахты)	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.8.2.	Частичный осмотр тех. состояния системы вентиляции (каналы и шахты)	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.8.3.	Проверка исправности канализационных вытяжек	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.8.4.	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	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.	3,43
2.1.9.1.	Общий осмотр тех. состояния водопровода ХВС (без учета обхода квартир)	руб./кв.м./мес.	0,05
2.1.9.2.	Частичный осмотр тех. состояния водопровода ХВС (без учета обхода квартир)	руб./кв.м./мес.	0,03
2.1.9.3.	Очистка труб ХВС и фасонных частей от нароста и грязи (диам. труб 50 мм - 125 мм)	руб./кв.м./мес.	0,49
2.1.9.4.	Общ. приборы учета воды. Визуальный осмотр и проверка пломб на ППР, вычислителя и датч. давления	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.9.5.	Общ. приборы учета воды. Снятие и запись показаний с вычислителя в журнал	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.9.6.	Общ. приборы учета воды. Проверка запорной арматуры. Разбор и очистка фильтра от накипи (отложений)	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.9.7.	Общ. приборы учета воды. Замена сетки	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.9.8.	Общ. приборы учета воды. Запуск воды с общего вентиля к счетчику воды. Проверка работы счетчика	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.9.9.	Общий осмотр тех. состояния водопровода ГВС (без учета обхода квартир)	руб./кв.м./мес.	0,06
2.1.9.10.	Частичный осмотр тех. состояния водопровода ГВС (без учета обхода квартир)	руб./кв.м./мес.	0,06
2.1.9.11.	Очистка труб ГВС и фасонных частей от нароста и грязи (диам. труб 40 мм - 80 мм)	руб./кв.м./мес.	0,49
2.1.9.12.	Общий осмотр тех. состояния канализации (без учета обхода квартир)	руб./кв.м./мес.	0,76
2.1.9.13.	Частичный осмотр тех. состояния канализации (без учета обхода квартир)	руб./кв.м./мес.	0,05
2.1.9.14.	Общий осмотр тех. состояния системы отопления (устройства в чердачных и подвальных помещениях: зап. и рег. армат., расш. баки)	руб./кв.м./мес.	0,14
2.1.9.15.	Частичный осмотр тех. состояния системы отопления (устройства в чердачных и подвальных помещениях: зап. и рег. армат., расш. баки)	руб./кв.м./мес.	0,06
2.1.9.16.	Осмотр запорно-регулирующей арматуры и контрольно-измерительных приборов (без учета обхода квартир)	руб./кв.м./мес.	0,33
2.1.9.17.	Общ. приборы учета тепл. энергии. Визуальный осмотр и проверка пломб на ППР, вычислителя, датч. давления и температ.	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.9.18.	Общ. приборы учета тепл. энергии. Снятие и запись показаний с вычислителя в журнал	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.9.19.	Общ. приборы учета тепл. энергии. Проверка запорной арматуры.	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.9.20.	Общ. приборы учета тепл. энергии. Установка фильтра для очистки теплонос. с крепл. резьбовых соедин. Замена сетки	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.9.21.	Общ. приборы учета тепл. энергии. Запуск воды с общего вентиля к счетчику воды. Проверка работы счетчика	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.9.22.	Общ. приборы учета тепл. энергии. Выбороч. метролог. поверка. Проверка работоспособности водозапорной арматуры	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.9.23.	Общ. приборы учета тепл. энергии. Выбороч. метролог. поверка. Профил. работы. Очистка датчиков от отлож. и ржавчины	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.9.24.	Общ. приборы учета тепл. энергии. Выбороч. метролог. поверка. Поверка (настройка) тепловычислителя	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.9.25.	Общ. приборы учета тепл. энергии. Выбороч. метролог. поверка. Съем данных с помощью компьютера, адаптера для РСО	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.9.26.	Общ. приборы учета тепл. энергии. Выбороч. метролог. поверка. Обсчет данных, оформл. справок, распечатка арх. данных	руб./кв.м./мес.	0,03

2.1.9.27.	Ремонт и поверка средств измерения ХВС	руб./кв.м./мес.	0,21
2.1.9.28.	Ремонт и поверка средств измерения отопления	руб./кв.м./мес.	0,21
2.1.9.29.	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе ХВС диаметром 50 мм - 125 мм	руб./кв.м./мес.	0,09
2.1.9.30.	Общ. приборы учета воды. При отказе работы счетчика снятие неисправных частей (при снятии ППР, замена проставки)	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.9.31.	Уплотнение сгонов диаметром до 50 мм	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.9.32.	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе ГВС диаметром 40 мм - 80 мм	руб./кв.м./мес.	0,07
2.1.9.33.	Общ. приборы учета гор. воды. При отказе работы счетчика снятие неисправных частей (при снятии ППР, замена проставки)	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.9.34.	Уплотнение сгонов диаметром до 50 мм	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.9.35.	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе канализации диаметром 50 мм	руб./кв.м./мес.	0,03
2.1.9.36.	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводе канализации диаметром 110 мм	руб./кв.м./мес.	0,04
2.1.9.37.	Мелкий ремонт изоляции трубопровода д. 40 мм	руб./кв.м./мес.	0,07
2.1.9.38.	Мелкий ремонт изоляции трубопровода д. 125 мм	руб./кв.м./мес.	0,05
2.1.9.39.	Укрепление крючков (кронштейнов) для труб и приборов отопления	руб./кв.м./мес.	0,02
2.1.9.40.	Общ. приборы учета тепл. энергии. При отказе работы счетчика снятие неисправ. частей (при снятии ППР, замена проставки)	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)		руб./кв.м./мес.	6,73
2.1.10.1.	Промывка пластин теплообменника ГВС	руб./кв.м./мес.	0,03
2.1.10.2.	Регулировка и наладка системы отопления (подготовительные работы, основные работы, внедрение мероприятий, составл. тех. отчета)	руб./кв.м./мес.	0,41
2.1.10.3.	Консервация системы отопления (осмотр, составление описи недостатков, промывка системы, пробная топка)	руб./кв.м./мес.	0,07
2.1.10.4.	Промывка пластин теплообменника отопления	руб./кв.м./мес.	0,30
2.1.10.5.	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления (стояки)	руб./кв.м./мес.	0,70
2.1.10.6.	Ремонт и поверка средств измерения ГВС	руб./кв.м./мес.	0,21
2.1.10.7.	Обслуживание ИТП (ГВС)	руб./кв.м./мес.	2,50
2.1.10.8.	Обслуживание ИТП (отопление)	руб./кв.м./мес.	2,50
2.1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования		руб./кв.м./мес.	4,10
2.1.11.2.	Осмотр открытой электропроводки	руб./кв.м./мес.	0,09
2.1.11.3.	Осмотр арматуры и электрооборудования	руб./кв.м./мес.	0,07
2.1.11.4.	Осмотр силовых установок	руб./кв.м./мес.	0,20
2.1.11.5.	Замеры сопротивления изоляции проводов	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.11.6.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	руб./кв.м./мес.	0,25
2.1.11.7.	Обслуживание автоматических систем контроля учета электроэнергии (АСКУ)	руб./кв.м./мес.	0,05
2.1.11.8.	Ремонт и поверка средств измерения э/э (общедомовые)	руб./кв.м./мес.	0,21
2.1.11.9.	Обслуживание пожарной сигнализации	руб./кв.м./мес.	2,92
2.1.11.9.	Замена перегоревшей электролампы	руб./кв.м./мес.	0,21
2.1.11.10.	Ремонт штепсельных розеток	руб./кв.м./мес.	0,04
2.1.11.11.	Ремонт выключателей	руб./кв.м./мес.	0,04

2.1.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта лифта (лифтов)		руб./кв.м./мес.	3,64
2.1.12.1.	Техническое обслуживание и ремонт лифтов (в т.ч. освидетельствование и страхование)	руб./кв.м./мес.	3,64
2.1.13. Работы по содержанию и текущему ремонту помещений, входящих в состав общего имущества		руб./кв.м./мес.	6,26
2.1.13.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	руб./кв.м./мес.	2,67
2.1.13.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	руб./кв.м./мес.	1,90
2.1.13.3.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	руб./кв.м./мес.	0,34
2.1.13.4.	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	руб./кв.м./мес.	0,44
2.1.13.5.	Влажное подметание пола кабин лифтов	руб./кв.м./мес.	0,16
2.1.13.6.	Мытье пола кабин лифтов	руб./кв.м./мес.	0,30
2.1.13.7.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов	руб./кв.м./мес.	0,15
2.1.13.8.	Мытье стен и дверей кабин лифтов	руб./кв.м./мес.	0,16
2.1.13.9.	Обметание пыли с потолков	руб./кв.м./мес.	0,07
2.1.13.10.	Влажная протирка колпаков светильников	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.13.11.	Влажная протирка дверей	руб./кв.м./мес.	0,03
2.1.13.12.	Влажная протирка отопительных приборов (радиаторов)	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.13.13.	Влажная протирка почтовых ящиков	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.13.14.	Влажная протирка шкафов для электрощитков и слабот. устр.	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.13.15.	Дератизация подвалов	руб./кв.м./мес.	0,03
2.1.13.16.	Мытье окон	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.14. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года		руб./кв.м./мес.	0,77
2.1.14.1.	Сметание снега со ступеней и площадок перед входом в подъезд	руб./кв.м./мес.	0,37
2.1.14.2.	Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной свыше 2 см на терр. с усоверш. покр. 1 кл. (со ступеней и площадок перед входом в подъезд).	руб./кв.м./мес.	0,25
2.1.14.3.	Сдвигание свежесвыпавшего снега в дни сильных снегопадов (со ступеней и площадок перед входом в подъезд).	руб./кв.м./мес.	0,15
2.1.14.4.	Очистка от снега и наледи (1 кл. терр.) со ступеней и площадок перед входом в подъезд.	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.15. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года		руб./кв.м./мес.	0,63
2.1.15.1.	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	руб./кв.м./мес.	0,04
2.1.15.2.	Уборка мусора с отмосток	руб./кв.м./мес.	0,58
2.1.15.3.	Протирка указателей	руб./кв.м./мес.	0,01
2.1.15.4.	Протирка номерных фонарей	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.15.5.	Установка флажков во флагштоки	руб./кв.м./мес.	0,00
2.1.16. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов		руб./кв.м./мес.	3,42
2.1.16.1.	Вывоз твердых бытовых отходов	руб./кв.м./мес.	3,42
2.1.17. Работы по обеспечению устранения аварий на внутридомовых инженерных системах, выполнения заявок населения		руб./кв.м./мес.	0,57
2.1.17.1.	Аварийное обслуж. оборуд. и сетей электроснабжения в доме со сроком эксплуатации до 50 лет (электротехнические работы)	руб./кв.м./мес.	0,09
2.1.17.2.	Аварийное обслуж. оборуд. и сетей ХВС в доме со сроком эксплуатации до 50 лет (сантехнические работы)	руб./кв.м./мес.	0,06

2.1.17.3.	Аварийное обслуж. оборуд. и сетей ХВС в доме со сроком эксплуатации до 70 лет (сварочные работы)	руб./кв.м./мес.	0,11
2.1.17.4.	Аварийное обслуж. оборуд. и сетей ГВС в доме со сроком эксплуатации до 50 лет (сантехнические работы)	руб./кв.м./мес.	0,06
2.1.17.5.	Аварийное обслуж. оборуд. и сетей ГВС в доме со сроком эксплуатации до 70 лет (сварочные работы)	руб./кв.м./мес.	0,11
2.1.17.6.	Аварийное обслуж. оборуд. и сетей водоотведения в доме со сроком эксплуатации до 70 лет (сантехнические работы)	руб./кв.м./мес.	0,04
2.1.17.7.	Аварийное обслуж. оборуд. и сетей водоотведения в доме со сроком эксплуатации до 70 лет (сварочные работы)	руб./кв.м./мес.	0,06
2.1.17.8.	Аварийное обслуж. оборуд. и сетей отопления в доме со сроком эксплуатации до 30 лет (сантехнические работы)	руб./кв.м./мес.	0,03
3. Обслуживание домофонов		руб./точка/мес.	40,00

Приложение № 4. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

К Договору управления многоквартирным жилым домом
Определенном Решением общего собрания собственников
№ _____ от _____ г.

Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: - 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; - 4 часа единовременно, а при аварии тупиковой магистрали – 24 часа.	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды – размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета.
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам. Нарушение качества не допускается	Отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам – плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: - в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0.02 Мпа (0.3 кгс/кв.см.);		За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: - при давлении, отличающемся от установленного до 25%,

- не более 0.025 Мпа (6 кгс/кв.см). - у водоразборных колонок не менее 01 Мпа (1 кгс/кв. см)	Отклонение давления не допускается.	размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; - при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).
2. Водоотведение		
2.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: - 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; - 4 часа единовременно, в том числе при аварии	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения – размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета.
3. Электроснабжение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: - 2 часа при наличии 2х независимых взаимно резервирующих источников питания; - 24 часа при наличии одного источника питания.	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) – размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета
3.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим стандартам		За каждый час периода снабжения электроэнергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за

	Не допускается	расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения – размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета.
--	----------------	---

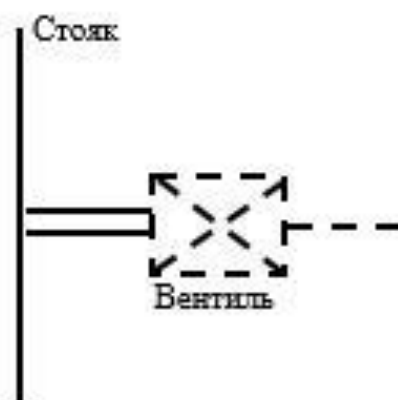
Приложение № 5. Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом многоквартирного дома и имуществом собственника (Схема разграничения балансовой принадлежности).

К Договору управления многоквартирным жилым домом
Определенном Решением общего собрания собственников
№ _____ от _____ г.

Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом многоквартирного дома и имуществом собственника (Схема разграничения балансовой принадлежности)

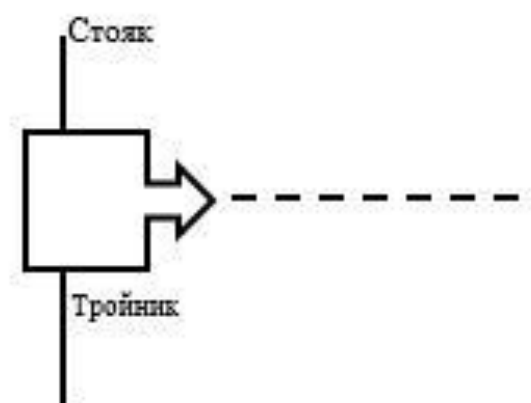
1. Водоснабжение и водоотведение:

1.1. ХВС и ГВС



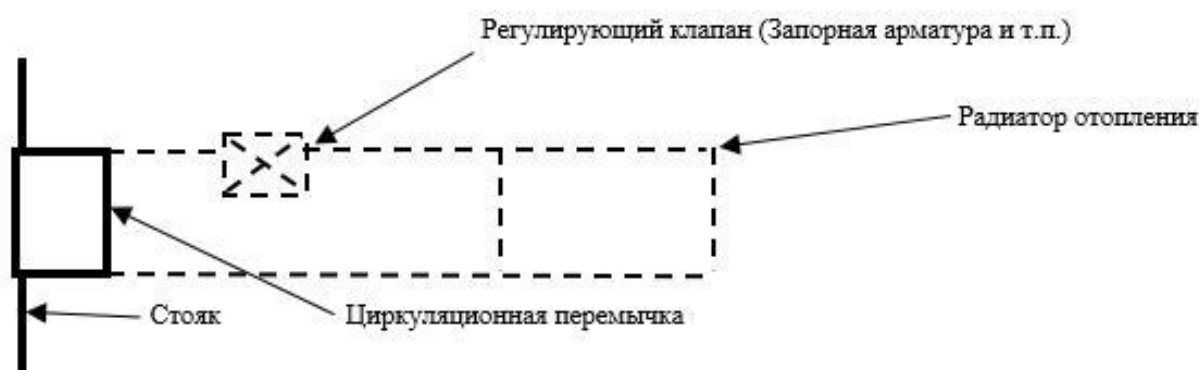
Общедомовое имущество (обозначено сплошной линией) – от стояка до первого вентиль.
Имущество Собственника (обозначено прерывистой линией) – вентиль и внутренняя разводка в квартире.

1.2. Канализация



Общедомовое имущество (обозначено сплошной линией) – от стояка включая тройник (установленный по проекту).
Имущество Собственника (обозначено прерывистой линией) – от тройника (установленного по проекту) внутренняя разводка.

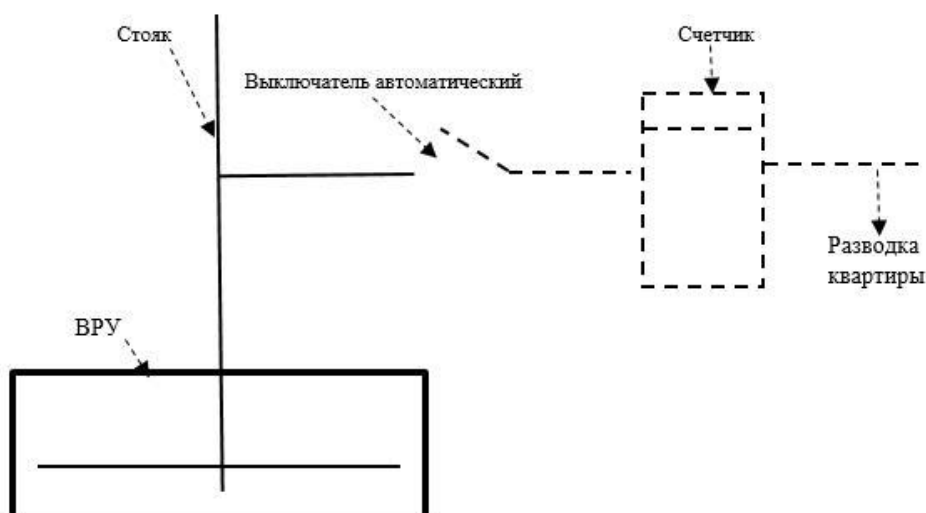
2. Отопление.



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

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

3. Электричество



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

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

НА СХЕМЕ:

————— Общедомовое имущество, обслуживается за счет средств содержания общего имущества МКД

----- Имущество Собственника обслуживается за счет средств Собственника.