

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Деревня Исаково

« 31 » января 2017 г.

ООО «УК «Акватория» (далее - Управляющая организация), в лице **директора Романской Любови Михайловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

являющийся собственником

жилого (нежилого(х)) помещения(й), квартир(ы) № _____

общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м (далее - Собственник) на _____ этаже _____ этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу:

МО, Истринский район, с/п Павло-Слободское, дер. Исаково, ул. Рябиновая, д. 3

(индекс, улица, номер дома, номер корпуса)

(далее - Многоквартирный дом), на основании _____

(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)
(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 (в форме очно-заочного голосования) Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол 31 января 2017 года).

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) серия, тип постройки:
- б) год постройки - 2015;
- в) этажность - 4;
- г) количество квартир - 53;
- д) общая площадь Многоквартирного дома - 3567,6 кв.м.;
- е) общая площадь жилых помещений - 2259,5 кв.м.;
- ж) общая площадь нежилых помещений - 1308,1 кв.м.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление

коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Павло-Слободское, дер. Исаково, ул. Рябиновая, д. 3 предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю) в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.4. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Вопросы, капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки согласно действующего законодательства.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (приложение № 5 к настоящему договору), и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение.

3.1.4. В течение 3-х (Трех) месяцев с момента начала управления многоквартирным домом на основании доверенности от собственника и при условии предоставления необходимого пакета документов, организовать централизованное заключение индивидуальных договоров на поставку газа между Собственниками помещений в многоквартирном доме и поставщиком газа (при наличии у Собственников действующих договоров на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования и иных документов, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июля 2008 г. № 549).

До момента заключения индивидуального договора на поставку газа в квартиру Собственника Управляющая организация обязана обеспечить возможность оплаты поставляемого в квартиру Собственника природного газа, в течении срока, предусмотренного п.3.1.4. для чего:

- ответственность за баланс на smart-карте возлагается на Собственника. При приближении баланса к критическим значениям, Собственник обязан уведомить Управляющую организацию не позднее 5-ти рабочих дней от планируемой даты отключения счетчика.
- получить smart-карту от установленного в квартире Собственника газового счетчика от предыдущей управляющей организации (ООО «Домоуправление 2») или от Собственника (в случае если smart-карта находится у Собственника);

- заключить договор с поставщиком газа в отношении квартиры Собственника;
- обеспечить выполнение всех необходимых действий для пополнения баланса смарт-карты на основании отдельного счета, выставляемого Собственнику по его требованию, в том числе оплату газа по заключенному с поставщиком газа договору (в случае оплаты газа Собственником на счет Управляющей организации) и внесение данных об оплате на указанную смарт-карту.

При этом Управляющая организация по истечении 3-х (Трех) месяцев с момента начала управления многоквартирным домом вправе не обеспечивать возможность оплаты поставляемого в квартиру Собственника природного газа в случае, если Собственник уклоняется от заключения индивидуального договора на поставку газа с поставщиком газа, либо не обеспечил наличие всех требуемых для заключения такого договора документов.

Управляющая организация также обязуется оказывать содействие Собственникам при заключении договора на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования.

3.1.5. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений МКД.

3.1.6. Информировать Собственников или законных пользователей помещений о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров о порядке предоставляемых услуг.

3.1.7. Заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых отходов, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам и /законным пользователям помещений, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.7.1. Обеспечить размещение в установленные сроки платежных документов и информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее система), а также обеспечить размещение иной информации, размещение которой в Системе является обязанностью Управляющей организации в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» и иными нормативными актами, регулирующими размещение информации в Системе.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, утечка газа, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению – в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ООО «Домоуправление 2» в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении №2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов и изготавливать за его счет копии (в том числе заверенные надлежащим образом).

3.1.12. Организовать и вести прием Собственников помещений по вопросам, касающимся данного договора, рассматривать их претензии, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.13. Направлять Собственникам, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.14. Не распространять конфиденциальную информацию о жителях дома в многоквартирном доме (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения.

3.1.15. Предоставлять Собственникам или уполномоченным им лицам по его запросам

имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.16. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.17. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника, иных законных пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставлять информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.18. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора в следующем расчетном периоде.

3.1.19. За коммунальные услуги, применять цены установленные органом местного самоуправления.

3.1.20. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества.

3.1.21. По требованию Собственника выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) и общедомовых приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.23. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.24. По требованию Собственника производить сверку платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

3.1.25. Предоставлять Собственнику в течение первого квартала года, следующего за отчетным, отчет о выполнении условий Договора управления.

Отчет размещать на стендах в подъездах и опубликовывать на сайте www.ukakvatoria.ru на основании действующего законодательства РФ.

3.1.26. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.27. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.28. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества в Многоквартирном доме без соответствующих решений Собственников помещений по конкретному предложению. В случае положительного решения Собственников помещений, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо перечислены на счета Собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.29. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы по окончании срока действия настоящего договора или его расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.30. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником помещений в Многоквартирном доме в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией.

3.1.31. Обеспечить соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

3.1.32. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

3.1.33. В случае предоставления Управляющей организации бюджетных средств на содержание и ремонт многоквартирного дома, Управляющая организация обязана обеспечить выполнение работ, на которые выделяются средства и предоставить распорядителю бюджетных средств всю необходимую отчетность по их использованию.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления и сбора платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственникам помещений Многоквартирного дома.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за принадлежащие помещение(я) и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.2. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.3. Требовать отчет от Управляющей организации о проделанной работе в порядке, предусмотренном настоящим договором.

3.3.4. Обеспечить выполнение требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу договоров:

3.3.5. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к его помещениям при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.6. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

г) 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;

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

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

ж) не допускать нарушения тишины и покоя граждан в жилых помещениях и местах общего пользования с 21.00 до 08.00 в будние дни и с 22.00 до 10.00 в выходные и праздничные дни, а также с 13.00 до 15.00 ежедневно;

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, имея на то законные основания.

3.3.7. При проведении Собственником или Законными пользователями помещения работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения организовать самостоятельно или оплатить сверх платы вывоз крупногабаритных и строительных отходов, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.8. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

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

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

3.3.10. Соблюдать Правила проживания и пользования помещениями в жилом многоквартирном доме указанные в Приложении № 7 к настоящему договору.

3.3.11. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации действия, связанные с общедомовым имуществом (монтаж, демонтаж, устройства вывесок, ремонтные работы), в том числе на фасаде и придомовой территории (кроме устройства кондиционеров и установки телевизионных антенн).

В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчёта по итогам года при уведомлении Собственника (нанимателя, арендатора).

3.3.12. В течении 3-х (Трех) месяцев с даты начала управления многоквартирным домом, заключить договор на поставку газа непосредственно с поставщиком энергоресурса.

3. 4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством.

3.4.3. 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, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.6. За счёт средств собственника привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ за следующие услуги:

- Коммунальные услуги (электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, вывоз мусора);
- Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- Управление многоквартирным домом;
- Дополнительные услуги (согласно условий настоящего договора).

4.2. Ежемесячная плата Собственников помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт общего имущества в доме и за управление многоквартирным домом определяется на основании тарифа, указанного в Приложении № 4 по установленным уполномоченным органом местного самоуправления ставкам.

4.3. Объемы коммунальных услуг, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, а при отсутствии квартирных - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг определяемых в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Правительством Российской Федерации

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области.

4.5. Срок внесения платежей:

- До 10 числа каждого месяца следующего за прошедшим.

4.6. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.7. Сумма начисленных в соответствии с ЖК РФ пеней указывается в отдельном платежном документе.

4.8. Собственники помещений в многоквартирном доме вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на расчетный (лицевой, транзитный) счет Управляющей организации указанный в платежном документе.

4.9. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение.

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае не выполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть перерассчитана по итогам года.

4.12. Собственник помещения вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течении 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.13. Собственник помещения не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением № 5 к настоящему Договору.

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта Комитета по ценам и тарифам Московской области.

4.16. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Законного пользователя осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.17. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственников помещений по отдельному Договору на основании их решения о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

5. Ответственность сторон

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

5.2. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить в размере и в порядке, установленном частью 14 ст.155 ЖК РФ *(пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты)* и настоящим Договором.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника/Законного пользователя лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе произвести доначисление оплаты, а в необходимых случаях обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника/Законного пользователя реального ущерба.

5.4. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственника/Законного пользователя в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещений или доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляют дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй – Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях № 3, № 4 к настоящему Договору (более 3-х случаев, в соответствии с приложением №3 и №4, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2. Договора).

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация уведомляет все заинтересованные стороны (органы исполнительной власти, Государственную Жилищную инспекцию Московской области и иные органы) о расторжении Договора управления МКД с приложением подтверждающих документов (протокол общего собрания, решение собственников, уведомление о проведении собрания).

7.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

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

7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. 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. Срок рассмотрения взаимных заявлений и претензий Сторонами – 30 (тридцать) календарных дней с момента получения.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. К обязательствам вследствие неопределимой силы 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.

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

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на один год и вступает в действие с « 31 » января 2017 г.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие Приложения:

10.3.1. Приложение № 1 – Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.

10.3.2. Приложение № 2 – Перечень технической документации на многоквартирный дом.

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

10.3.4. Приложение № 4 – Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

10.3.5. Приложение № 5 – Порядок изменения размеры платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

10.3.6. Приложение № 6 – Сведения о Законных пользователях помещений в многоквартирном доме по правоустанавливающим документам и их доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме.

10.3.7. Приложение № 7 – Правила проживания и пользования помещениями в жилом

многоквартирном доме.

10.3.8. Приложение № 8 – Границы ответственности по содержанию и сохранности инженерных сетей и оборудования в Многоквартирном жилом доме.

Реквизиты сторон.

Собственник (и) (представитель
собственника):

(наименование Собственника, при необходимости)

(подпись) (фамилия, инициалы)

печать Собственника (для организаций)

Паспортные данные (для Собственников
граждан):

Управляющая организация:

ООО «УК «Акватория»

Директор

(подпись) (должность)

(фамилия, инициалы) (Романская Л.М.)

печать управляющей организации

Юридический адрес: 143432, Московская
область, Красногорский район, Нахабино
пгт, Чкалова ул., д.№ 7, помещение VII

Фактический адрес: 143430, Московская
область, Красногорский район, пгт
Нахабино, ул. Красноармейская, д.44

Банковские реквизиты:

Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
(ПАО Сбербанк)

Р/С 407028103400000006101

К/С 30101810400000000225

БИК 044525225

Состав
и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:

Адрес многоквартирного дома:

МО, Истринский район, с/п Павло-Слободское, дер. Исаково, ул. Рябиновая, д. 3

1. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)
2. Серия, тип постройки
3. Год постройки – 2015;
4. Степень износа по данным государственного технического учета
5. Степень фактического износа
6. Год последнего капитального ремонта
7. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу
8. Количество этажей – 4;
9. Наличие подвала
10. Наличие цокольного этажа
11. Наличие мансарды
12. Наличие мезонина
13. Количество квартир – 53;
14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества
15. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания
16. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)
17. Строительный объем – 12 915 кв.м.;
18. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками – 3567,6 кв.м;
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) – 2259,5 кв.м.;
 - в) общая площадь нежилых помещений – 1308,1 кв.м.;
20. Количество лестниц – 3;
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)
22. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)
23. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)



/ Романская Л.М./
м.п.

Собственник _____

Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
МО, Истринский район, с/п Павло-Слободское, дер. Исаково, ул. Рябиновая, д. 3
и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

№№ п/п	Наименование документа		Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами		---	
2.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	---	
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	---	
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	По мере получения	
		4.4. индивидуальных приборов учета	По мере получения	
		4.5. механического оборудования	---	
		4.6. электрического оборудования	---	
		4.7. санитарно-технического оборудования	---	
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	---	
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)	---	
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
3.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство многоквартирного дома		---	
4.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию		---	
5.	Акты освидетельствования скрытых работ		---	
6.	Протокол измерения шума и вибрации		---	
7.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		---	
8.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		---	
9.	Акты ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		---	
10.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		---	
11.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		---	
12.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: Договора, списки, прочее		---	

ООО «УК «Акватория»
Директор _____ Романская Л.М./
М.П.

Собственник _____

Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
МО, Истринский район, с/п Павло-Слободское, дер. Исаково, ул. Рябиновая, д. 3

№п/п	Наименование работ	Периодичность	
1.Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования			
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования и протирка их влажной тряпкой	Ежедневно 1 этаж, кроме воскресенья 4 раза в месяц с 1 по 4 этаж.	Но не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ 96-01/8
2.	Протирка пыли с колпаков светильников в помещениях общего пользования	2 раз в год	
3.	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз в год	
2.Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора			
4.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно	
5.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости	
	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	1 раз в год	
6.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год	
7.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весеннее-летний период	
8.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости	
9.	Ремонт, регулировка отопления мест общего пользования, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и утепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осеннее- зимний период	
10.	Промывка и опрессовка отопления мест общего пользования	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	
3. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт			
11.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного Лежака – 1 раз в год. Проверка исправности канализационных Вытяжек – 1 раз в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах – 1 раз в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля.	

		замеры сопротивления изоляции проводов – 1 раз в год.
12.	Регулировка и наладка систем отопления мест общего пользования	По мере надобности
13.	Проведение электротехнических замеров: -сопротивления; -изоляции; -фазы - ноль;	1 раз в год
4. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
14.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, на системах в канализации; на системах канализации на системах энергоснабжения выезжать в течении 30 минут после получения заявки диспетчеров.
15.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли - 1 суток, Нарушение водоотвода немедленно 1 сутки(ок) Замена разбитого стекла – 1 суток Неисправность освещения общего пользования - 1 суток Неисправность электрической проводки оборудования – 2 часов.
5. Прочие услуги		
16.	Дератизация	По мере необходимости
17.	Дезинсекция	По заявкам

ООО «УК «Акватория»
Директор _____ Романская Л.М./



Собственник _____

Перечень
по адресу:

МО, Истринский район, с/п Павло-Слободское, дер. Исаково, ул. Рябиновая, д. 3
(площадь жилых и нежилых помещений –) *.

№ пп	Наименование работ	Периодичность	Стоимость на 1 м ² общ. площади (руб./ м ² в месяц)
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования.			
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования. Мытье полов 1 этажей .	Ежедневно кроме воскресенья	1,72
	Мытье полов выше 2 этажа	2 раза в месяц	
	ИТОГО		1,72
II. Услуги вывоза и захоронения бытовых отходов и крупногабаритного мусора.			
2.	Вывоз и захоронение твердых бытовых отходов	ежедневно	4,17
	ИТОГО		4,17
III. Содержание придомовой территории			
3.	Механизированная уборка территории в зимний период от снега и наледи	По мере необходимости	2,80
4.	Уборка территории в летний период	Ежедневно	1,60
	ИТОГО		4,40
IV. Устранение аварий и выполнение заявок населения.			
5.	Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в системах МКД.	Ежедневно	0,31
	ИТОГО		0,31
V. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров и мелкий ремонт.			
6.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок, устранение засоров ливневой канализации; проверка состояния и крепления водосточных труб; расконсервирование и ремонт поливочной системы. Смена запорной и регулирующей арматуры, замена сальных радиаторов при течи. Уплотнение соединений, ликвидация засоров.	По мере необходимости	1,80
7.	Техническое обслуживание фасадного газопровода.	1 раз в год	0,70
8.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, восстановление крылец, ступеней и площадок	По мере необходимости	1,40
9.	Ремонт, регулировка отопления мест общего пользования, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях здания, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов. Заделка и расшивка стыков швов. Трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей. Постановка на раствор отдельных выпавших камней. Восстановление засыпки и смазки. Все виды работ по устранению неисправностей кровель из штучных материалов(кроме полной замены покрытия), включая узлы примыкания к	По мере необходимости	5,98

	конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр. места проходов через кровлю. Укрепление, замена парапетных решёток, ограждений крыш.		
10.	Замена неисправных участков электрической сети здания, осмотр изоляции проводов, распаечных коробок, паяк кабелей и проводов, повреждённых участков линий электропитания, прокладка электротехнических труб с затягиванием проводов в местах общего пользования. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей водораспределительных устройств, щитов, проверка изоляции электропроводов, замена отдельных деталей. Восстановление цепей заземления.	По мере необходимости	1,68
	ИТОГО:		11,56

VI. Административно-управленческие услуги.

11.	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому, осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок, заключение договоров, начисление сбор платы за коммунальные услуги и взыскание задолженности по их оплате	В соответствии с нормативами	1,41
12.	Комиссия за оказание услуг банка по сбору денежных средств с населения	По мере необходимости	0,36
13.	Расходы по оплате услуг специалистов		2,00
14.	Расходы на услуги связи, программные продукты и их сопровождение, канцелярские расходы и др.	При обращениях	1,41
	ИТОГО		5,18

VII. Прочие услуги.

15.	Дератизация	По мере необходимости	0,13
16.	Дезинсекция	По мере необходимости	0,03
	ИТОГО		0,16
	ВСЕГО		27,50

*Стоимость работ подлежит пересмотру с учетом уровня инфляции

ООО «УК «Акватория»
Директор _____ Романская Л.М./



Собственник _____

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: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	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, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
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: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) 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: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
3. Электроснабжение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 1 а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 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, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
3.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается

		на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Газоснабжение		
5. Отопление		
5.1. Обеспечение температуры воздуха:2 а) в жилых помещениях не ниже + 18 С (в угловых комнатах +20 С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления

ООО «УК «АкваТерия»
Директор _____ Романская Л.М./



Собственник _____

Сведения
о Законных пользователях помещений в многоквартирном доме по правоустанавливающим документам и их доле в
праве на общее имущество в многоквартирном доме:

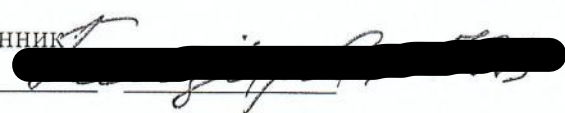
МО, Истринский район, с/п Павло-Слободское, дер. Исаково, ул. Рябиновая, д. 3

№№ п/п	ФИО Законного пользователя	№ квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ	Этаж	Общая площадь квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ (кв.м)	Жилая площадь квартиры (кв.м)	Доля в помещении по правоустанав- ливающему документу (доля, процент, кв.м)
1	2	3	4	5	6	7
1.						100%

ООО «УК «Акватория»
Директор _____ / Романская Л.М./



Собственник _____



ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖИЛОМ МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

1. Общие положения

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

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

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

1.4. Для целей Правил используются следующие понятия.

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

1. помещения общего пользования (межквартирные лестничные площадки, переходные лоджии, лестницы, коридоры и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и оборудование, холл первого этажа жилого дома с установленным оборудованием), и т.п.;

2. крыши;

3. ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома;

4. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, в том числе, внутридомовые инженерные системы;

5. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства;

2. Правила поведения и правила содержания помещения в многоквартирном доме

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

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

2.3. Собственники/законные пользователи помещений в многоквартирном доме пользуются общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных жилищным и гражданским законодательством.

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

2.5. ЗАПРЕЩЕНО:

2.5.1. Использование электрических плит для обогрева помещения.

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

2.5.3. Загромождать переходные балконы и лоджии, тамбуры.

Крупногабаритный мусор, картон от бытовой и видео-оргтехники запрещено складировать в приквартирном холле. Вышеуказанный мусор вывозится либо силами собственника, либо силами Управляющей компанией за счет собственника.

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

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

2.5.6. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, кроме определенных для этого мест.

2.5.7. Наносить надписи на стенах, дверях, ступеньках лестниц, на любых поверхностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.5.8. Сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, на лестничные проемы. Запрещается сбрасывать непотушенные окурки в урны и мусорные контейнеры. Курить в подъездах и приквартирных холлах и других местах общего пользования.

2.5.9. Выбрасывать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, предметы личной гигиены и другой мусор. Ремонтные работы по устранению любых повреждений, а также возмещение компенсации пострадавшим, в результате последствий, возникших вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производится за счет владельца помещения, по вине которого произошло такое повреждение.

2.5.10. Выливать в унитазы, раковины, ванны легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.

2.5.11. Сжигать все виды отходов на территории многоквартирного дома.

2.5.12. Кататься на роликах, на велосипедах и самокатах по холлам многоквартирного дома.

2.5.13. Использовать жилое помещение для промышленного производства.

2.6. Собственники/законные пользователи помещений и члены их семей, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии с Законом Московской области «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области» должны соблюдать тишину в ночное время с 21.00 до 8.00 в будние дни (с понедельника по пятницу включительно), с 22.00 до 10.00 в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законом нерабочие праздничные дни, а также с 13.00 до 15.00 ежедневно независимо от дня недели. Это означает, что радиоприемники, телевизоры и иные звуковоспроизводящие устройства, а также устройства звукоусиления должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей.

2.7. Собственник/законный пользователь помещения обязан предоставить Управляющей компании информацию о контактном (-ых) лицах, которые будут иметь право обеспечивать доступ в помещение в непредвиденных, в том числе, аварийных ситуациях.

2.8. При обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и т.д. собственник немедленно должен сообщить в информацию в круглосуточную диспетчерскую службу по телефону тел: 8 (498) 715-81-40; 8 (910) 454-57-08

3. Пользование придомовой территорией многоквартирного дома

3.1. Проведение праздничных и иных мероприятий в жилых домах расположенных на придомовой территории допускается с 8.00 до 13.00 и с 15.00 до 21.00 в будние дни (с понедельника по пятницу включительно) с 10.00 до 13.00 и с 15.00 до 22.00 в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законом нерабочие праздничные дни в соответствии с Законом Московской области «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области».

3.2. ЗАПРЕЩЕНО:

3.2.1. Проведение фейерверков и использование каких-либо иных пиротехнических средств на придомовой территории, а также на балконах, лоджиях и крышах.

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

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

4. Содержание животных

4.1. Разрешается содержание животных в принадлежащих собственнику/законному пользователю жилых помещениях при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил.

Федеральный закон от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" (с изменениями и дополнениями).

Закон РФ от 14 мая 1993 г. N 4979-1 "О ветеринарии" (с изменениями и дополнениями).

4.2. Владельцы животных обязаны поддерживать санитарное состояние многоквартирного дома и прилегающей территории. Запрещается загрязнение животными подъездов, лестничных клеток, а также детских площадок, дорожек, тротуаров. Если животное оставило экскременты в этих местах, они должны быть убраны их владельцами.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- В соответствии с Федеральным законом «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака» курить в местах общего пользования и на детских площадках.
- Сотрудникам строительных организаций, ведущих ремонтные работы в квартирах, запрещается проносить в дом (помещение) и употреблять спиртные напитки (включая пиво), наркотические вещества.
- Проводить шумные работы с нарушением требований Закона Московской области «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области».
- Открывать этажные электрощиты (при необходимости обращаться в диспетчерскую УК по тел.: 8 (498) 715-81-40; 8 (910) 454-57-08
- Сливать строительные растворы, краску, выбрасывать отходы строительства в систему канализации. В случае засора системы канализации указанными веществами и материалами устранение засора производится за счет средств собственников (правообладателей), в помещениях которых в момент засора производятся ремонтные работы.
- Загромождать и загрязнять строительными материалами и отходами придомовую территорию, эвакуационные пути и другие места общего пользования.
- Перевозить сыпучие материалы (смеси) без дополнительной упаковки.
- Производить работы с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации.
- Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и оборудование (включая индивидуальные приборы очистки воды), не имеющие технического паспорта.
- Нарушать имеющиеся системы учета поставки коммунальных ресурсов.

- Демонтировать и переносить датчики пожарной сигнализации без согласования с УК.
- Осуществлять слив воды из системы отопления мест общего пользования.
- Нарушать утеплительный контур помещения (здания), переносить и демонтировать (частично демонтировать) вертикальные вентиляционные короба и иные технические каналы и стояки, устанавливать мощные (не бытовые) вентиляторы.
- Загораживать и ограничивать доступ в помещения чердака, подвала, квартирного холла и т.д. в нарушение статьи 36 Жилищного кодекса РФ.
- Устанавливать оборудование и устройства, влияющие на архитектурный облик жилого дома (внешние блоки систем кондиционирования, спутниковые антенны и т.п.).

5. Заключительные положения

5. Положения настоящих Правил разработаны в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе: Жилищного кодекса Российской Федерации и соответствующих нормативных документов Московской области.

ООО «УК «Акватория»

Директор



И.М. Романская Л.М./

Собственник

[Redacted signature]

**Границы ответственности управляющей организации и Собственника
по содержанию и сохранности инженерных сетей и оборудования в Многоквартирном жилом доме**

1. Состав общего имущества многоквартирного дома.

1.1. В состав общего имущества включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и/или нежилого помещения (помещения общего пользования) в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств всех собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- в) крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого (квартиры) и/или нежилого помещения;

1.2. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

1.3. В состав общего имущества многоквартирного дома включаются внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, общедомовых (коллективных) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

1.4. В состав общего имущества многоквартирного дома включается 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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Границы эксплуатационной ответственности в многоквартирном доме

2.1. Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии общедомового (коллективного) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения

общедомового (коллективного) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2.2. Внутренней границей электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, между управляющей организацией и Собственником при обслуживании внутридомовых инженерных сетей является:

- по системе холодного водоснабжения – место соединения первых отключающих устройств, расположенных на ответвлении внутриквартирной разводки от стояков, то есть место соединения вентиля на ответвлении с внутриквартирной разводкой;
- по системе водоотведения (канализации) – выпуски в систему канализации дома (до первого раструба в канализацию дома);
- по системе электроснабжения – место соединения общедомовой системы электроснабжения с индивидуальными приборами учета электрической энергии внутриквартирной электрической сети. Ответственность за индивидуальные приборы учета несет Собственник.
- по информационно-телекоммуникационным сетям – место соединения внутриквартирных сетей с общедомовыми сетями в этажных щитках и шкафах.

Управляющая компания: ООО «УК «Акватория»



Романская Л.М./

М.П.

Собственник

[Redacted signature]