

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 140/24
многоквартирным домом № 1А, расположенным по адресу:
ул. Рабочая, г. Истра, Московская область

Московская обл., г. Истра

"22" октября 2024г.

Акционерное общество «Истринская теплосеть» (лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 2134 от 24.08.2021 г.), именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Адамова Николая Адамовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Собственники помещений в многоквартирном доме № 1А**, расположенном по адресу: Московская область, г. Истра, ул. Рабочая, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 140ИТ/2024 от «22» октября 2024г., хранящегося в Управляющей организации).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений, а также членов семьи Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме на законном основании.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждаемыми Правительством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления в сфере жилищных отношений.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащее содержание общего домового имущества в многоквартирном доме.

Состав общего имущества определен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. Управляющая организация по заданию и за счет Собственников помещений в течение срока действия Договора оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего домового имущества многоквартирного дома самостоятельно и/или с привлечением сторонних организаций согласно Перечню работ, определенного в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Работы, не включенные в Перечень работ, а также в годовые планы текущего ремонта, выполняются по решению Собственников и при условии их оплаты Собственниками дополнительно.

2.3. Управляющая организация принимает на себя обязательства по заключению от имени, в интересах и за счет Собственников договоров на следующие виды услуг:

2.3.1. Коммунальный ресурс на содержание общего имущества (КР на СОИ), который предоставляет управляющая организация, в перечень входят все коммунальные ресурсы, которые управляющая организация расходует на обслуживание общедомового имущества;

2.3.2. Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования (при наличии);

2.3.3. Содержание и текущий ремонт лифтового оборудования (при наличии);

2.3.4. Телевидения, пожарной сигнализации (при наличии) и др.

2.4. Собственники обязуется оплачивать выполненные работы и оказанные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора. Услуги, не включенные в тариф, оплачиваются собственниками отдельно.

2.5. Управляющая организация осуществляет организацию расчетов за предоставляемые Собственникам услуги с правом передачи данных полномочий по договору третьим лицам.

2.6. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома разрешаются в рамках отдельного договора.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

3.1.2. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего домового имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.1.3. Согласовывать планы по текущему ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме с Председателем Совета дома, уполномоченным общим собранием Собственников, в случае отсутствия

уполномоченного, с любым Собственником помещения. При отсутствии согласования со стороны Собственников плана текущего ремонта, в течение 5 рабочих дней считать его согласованным.

3.1.4. Рассматривать жалобы и заявления Собственников, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков и давать по ним ответы в установленные законом сроки.

3.1.5. Составлять по требованию Собственников акты по фактам несвоевременного и (или) некачественного предоставления услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников.

3.1.6. Обеспечивать организацию круглосуточного диспетчерского и аварийного обслуживания многоквартирного дома, в том числе с привлечением третьих лиц по отдельному договору.

3.1.7. Информировать Собственника путем размещения в общедоступных местах (на входных группах в подъездах) сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.8. Проводить установленные законодательством мероприятия, направленные на устранение задолженности Собственников по оплате за предоставляемые услуги, в том числе с правом передачи данных полномочий третьим лицам.

3.1.9. Разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение и объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов.

3.1.10. Обеспечивать возможность контроля за исполнением обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.11. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством РФ.

3.1.12. При необходимости предварительно согласовывать проведение осмотров и работ внутри помещения Собственника, время доступа в помещение, в том числе путем направления письменного уведомления, за исключением устранения аварийных ситуаций.

3.1.13. Осуществлять контроль за доступом в подъезды, за работой домофонов, при необходимости за счет собственника заключать необходимые договоры с третьими лицами.

3.1.14. Предоставлять по решению и за счет Собственника иные услуги.

3.2. Собственники обязаны:

3.2.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего домового имущества, нести ответственность за ненадлежащее содержание общего домового имущества в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.2.2. Заключать прямые договоры на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями, а именно договоры холодного и горячего водоснабжения, отведения сточных вод, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), теплоснабжения (в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления); договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами; производить оплату данным организациям и нести ответственность за их неоплату.

3.2.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги, в том числе за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества согласно полученному единому платежному документу.

3.2.4. Соблюдать правила пожарной безопасности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, не допускать загромождения коридоров, лестничных клеток, запасных выходов, соблюдать другие требования действующего законодательства РФ.

3.2.5. Согласовывать с Управляющей организацией возможность установки в помещении электробытовых приборов повышенной мощности.

3.2.6. Допускать в помещение должностных лиц и работников Управляющей организации для проведения осмотра, ремонта, замены инженерных систем и оборудования, устранения аварий и в иных предусмотренных законодательством случаях. Обеспечивать свободный доступ к общедомовым коммуникациям, находящимся в помещении Собственника.

3.2.7. Осуществлять за свой счет содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу собственников.

3.2.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического, газового и иного оборудования, находящегося в помещении Собственника (нанимателя) сообщать о таких неисправностях и повреждениях в Управляющую организацию, а в необходимых случаях – немедленно в аварийно-диспетчерскую службу.

- 3.2.9. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.
- 3.2.10. Представлять Управляющей организации информацию о своих контактных телефонах и/или информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника во время его отсутствия, на случай возникновения необходимости проведения аварийных работ. В случае отсутствия указанной информации в Управляющей организации, вследствие чего отсутствовала возможность доступа в помещение Собственника, а также причинен вред имуществу третьих лиц, после составления акта о причинении вреда имуществу, ответственность за возмещение ущерба несет Собственник самостоятельно в рамках действующего законодательства РФ.
- 3.2.11. Обеспечивать своевременную передачу в Управляющую организацию сведений о расходах за электроэнергию за месяц по показаниям квартирных электросчетчиков, необходимых для расчета коммунального ресурса, потребляемого на содержание общего имущества.
- 3.2.12. Выбирать на общем собрании лиц, наделенных полномочиями по контролю за выполнением обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.13. Своевременно исполнять выданные Управляющей организацией предписания об устранении выявленных нарушений, ответственность за неисполнение и последствия несет Собственник помещения.
- 3.2.14. В интересах Собственников предоставить Управляющей организации право заключать договоры об использовании общего имущества многоквартирного дома, в том числе договоры на размещение и эксплуатацию оборудования связи, энергосервисные договоры и др.
- 3.2.15. Предоставить право Управляющей организации право на обработку персональных соответствию с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора.
- 3.2.16. Письменно уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения в десятидневный срок с момента регистрации права собственности.
- 3.2.17. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Управляющая организация имеет право:

- 3.3.1. Осуществлять управление и содержание общего имущества самостоятельно в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступающих средств Собственников и производственных возможностей. Определять очередность и сроки выполнения работ по текущему ремонту общего имущества.
- 3.3.2. Изменять очередность и/или график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять подрядчика, порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей многоквартирного дома, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.
- 3.3.3. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.3.4. Привлекать на договорной основе для организации расчетов за жилищно-коммунальные услуги платежного агента.
- 3.3.5. Требовать внесения платы за предоставляемые услуги, а также пеней в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.3.6. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного, внутридомового оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ и ликвидации аварий и в других предусмотренных законом случаях.
- 3.3.7. Требовать от Собственника возмещения ущерба, причиненного по вине Собственника и (или) членами его семьи общему имуществу, в том числе в случае необеспечения предоставления допуска в занимаемое помещение работников или представителей Управляющей организации.
- 3.3.8. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их состояния, а также целостности на них пломб.
- 3.3.9. Оказывать содействие в приостановлении или ограничении подачи Собственнику коммунального ресурса в случаях и порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 3.3.10. Выполнять работы, не предусмотренные в составе Перечня работ (Приложение № 2), если необходимость их проведения вызвана устранением угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу

собственников помещений, исполнению предписаний надзорных органов, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников. Выполнение таких работ осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3.3.11. Заключать от имени и за счет Собственников договоры на обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией (при наличии соответствующего оборудования).

3.3.12. Самостоятельно принимать решения о выполнении отдельных видов работ с привлечением на договорной основе третьих лиц во исполнение региональных и местных программ, нормативных правовых актов Московской области, муниципального образования, при этом дополнительного согласования с Собственниками не требуется.

3.3.13. Выносить обязательные к исполнению предписания Собственникам, пользователям помещений об устранении выявленных нарушений.

3.3.14. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. В пределах предоставленных Управляющей организации полномочий и в пределах объема финансирования (оплаты услуг) требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Получать в необходимых объемах услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.4.3. При причинении ущерба отделке и (или) строительным конструкциям помещения вследствие аварий в инженерных сетях, залива помещения, требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием объемов повреждений, причины и ответственной стороны.

3.4.4. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с Разделом 6.

3.4.5. При необходимости привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору экспертные организации на основании соответствующих поручений Собственников, оформленных в письменном виде и за их счет.

3.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем, оборудования и иного имущества, относящегося к общему имуществу Собственников, а также заделывать в стену (под плитку или иным образом) системы и оборудование, относящиеся к общему домовому имуществу Собственников.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления, установка теплых полов и т.д.).

3.5.4. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и/или технической документацией, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, свыше параметров, предусмотренных проектной и/или технической документацией.

3.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопление.

3.5.6. Не санкционированно подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.7. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.8. Допускать переустройство и перепланировку помещения без соблюдения требований законодательства.

3.5.9. Осуществлять монтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов организациями или лицами, без разрешительных документов на данный вид работ, нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, в том числе демонтаж указанных приборов, принятых в эксплуатацию без согласования с Управляющей организацией.

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

- 3.5.11. Допускать производство работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.5.12. Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, нарушать условия эксплуатации лифтов.
- 3.5.13. Использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.
- 3.5.14. Создавать шум в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с законом Московской области.
- 3.5.15. Препятствовать и не обеспечивать свободный доступ к стоякам и общедомовым сетям. В случае аварийной ситуации демонтаж отделки стен, закрывающих доступ к общедомовым сетям, и возмещение по восстановлению после устранения аварий возлагается на Собственника помещения.

4. Платежи по Договору

- 4.1. Оплата за содержание и ремонт по видам работ, оплата за коммунальные ресурсы, поставляемые на содержание общего имущества, предусмотренные настоящим Договором, осуществляется по тарифам, установленным уполномоченными органами для муниципального жилого фонда. При изменении тарифа соответственно изменяется размер платы.
- 4.2. Плата вносится Собственником ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым уполномоченной организацией, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.
- 4.3. Неиспользование помещений не является основанием для неоплаты. Перерасчет размера платы определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5. Ответственность

- 5.1. Управляющая организация принимает и несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий.
- 5.2. Управляющая организация не несет ответственность по обязательствам Собственников помещений.
- 5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями самостоятельно, несет Управляющая организация.
- 5.4. Управляющая организация не несет ответственности за причиненный ущерб, который возникает вследствие ненадлежащего исполнения условий Договора Собственниками или по вине третьих лиц.
- 5.5. Собственники несут ответственность за возмещение затрат на оплату коммунальных ресурсов, которые используются в процессе содержания общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.6. За содержание не законно переоборудованных инженерных систем и иного оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, несет Собственник помещения, в котором они расположены.
- 5.7. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.
- 5.8. Собственники несут ответственность по предоставлению доступа в жилое помещение специализированной организации, которая в соответствии с действующим законодательством РФ определена на обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, а также за оплату данных услуг. Ущерб, причиненный третьим лицам, в случае не предоставления доступа в жилое помещение, возлагается на Собственников.
- 5.9. Во всех остальных случаях Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Контроль

- 6.1. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору со стороны Собственников не должен препятствовать исполнению задач и функций, предусмотренных Уставом организации, быть разумным и своевременным.
- 6.2. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору осуществляется уполномоченными Собственниками лицами в виде:
- Получения от Управляющей организации ответов в установленные законом сроки по обращению/жалобам Собственников;
 - Присутствия уполномоченных Собственниками лиц при выполнении отдельных видов работ или услуг без вмешательства в рабочий процесс и с учетом правил техники безопасности;
 - Проведения, при необходимости, собраний (встреч) с уполномоченным представителем Управляющей организации для получения информации о выполнении работ по содержанию и ремонту общего домового имущества и иных обязательств по Договору.
- 6.3. Управляющая организация размещает информацию об основных показателях деятельности в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

7. Особые условия

7.1. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего Договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего Договора. Собственник муниципальных помещений переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ, а также право требования нанимателей о возмещении ущерба по вине Управляющей организации и получения компенсации.

7.2. Собственники поручают Управляющей организации при заключении договора на содержание лифтового хозяйства с обслуживающей организацией (Исполнителем), включить в указанный Договор полномочия Исполнителя произвести от своего имени и за счет Собственников регистрацию в Ростехнадзоре лифтов, принадлежащих им на праве долевой собственности, и осуществлять их комплексное техническое обслуживание.

7.3. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемыми Правительством РФ в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.4. Приемку выполненных работ осуществляет председатель совет дома или любой собственник, в случае отсутствия решения о назначении уполномоченного на подписание лица.

8. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения

8.1. Договор заключен на 5 (пять) лет.

Управляющая организация приступает к выполнению своих обязательств по настоящему Договору с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта РФ, в связи с заключением договора управления на основании решения Собственников о выборе управляющей организации.

8.2. Договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством РФ и при условии исполнения п. 8.6 настоящего Договора в следующих случаях:

- по окончании срока действия Договора по инициативе любой из Сторон;
- по письменному соглашению Сторон (на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома);
- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица либо в случаях ограничения в установленном действующим законодательством РФ порядке его уставной правоспособности, что повлечет невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору;
- на основании решения суда.

8.3. При решении Собственников о досрочном расторжении Договора Собственники обязаны известить Управляющую организацию не позднее, чем за два месяца и при условии исполнения п. 8.6 настоящего Договора до даты расторжения.

8.4. В случае прекращения права собственности на помещение и предоставления соответствующих документов Управляющей организации у Собственника прекращаются обязательства по настоящему Договору при условии выполнения п. 8.6 настоящего Договора.

8.5. В случае расторжения Договора, Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные относящиеся к дому документы вновь выбранной организации или уполномоченному собственнику, указанному в решении общего собрания, а в отсутствие таковых - любому собственнику на хранение.

8.6. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

8.7. Отчуждение помещения одним или несколькими из Собственников не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

8.8. В случае если за месяц до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не уведомит другую Сторону о его расторжении, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. При взаимном согласии Сторон на заключение нового Договора или внесения изменений в действующий Договор, до заключения нового Договора Стороны руководствуются условиями настоящего Договора.

8.9. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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. Заключительные положения

10.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

10.2. В случае изменений жилищного законодательства РФ или принятия Собственниками решений, касающиеся изменения существенных условий Договора, заключение дополнительных соглашений к настоящему Договору не требуется. В случае изменений действующего законодательства РФ в части, затрагивающей условия настоящего Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству РФ. При этом, решения Собственников, затрагивающие существенные изменения условий настоящего Договора и оформленных согласно нормам Жилищного кодекса РФ, будут считаться неотъемлемой частью настоящего Договора и будут храниться в Управляющей организации.

10.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, применяются нормы действующего законодательства РФ.

10.4. Настоящий Договор является для Сторон обязательным.

10.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

10.6. К настоящему Договору являются неотъемлемыми следующие приложения:

Приложение 1 "Состав общего домового имущества многоквартирного дома".

Приложение 2 "Перечень работ по санитарно-техническому содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме".

11. Юридический адрес и реквизиты

Управляющая организация:

Акционерное общество «Истринская теплосеть»

Адрес: 143500, Московская область, г. Истра, Южный проезд, д.1

ИНН 5017067757, КПП 501701001,

ОГРН: 1075017000079

р/с: 40702810540440000004

к/с: 30101810400000000225

Банк: ПАО «Сбербанк России» г. Москва

БИК 044525225

тел/факс 994-56-13, 42-71,

8 (49831)3-07-69, 3-24-93

E-mail: istratplo@yandex.ru

Приемная: 8 (49831) 4-18-56.

Аварийно-диспетчерская служба: 8 (991) 650-68-80; 8 (916) 782-35-50.

Генеральный директор _____ /Н.А. Адамов

М.П.

Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием).

Решение собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании. Протокол № 140ИТ/2024 от 22 октября 2024г.

СОСТАВ

**общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Московская область, городской округ Истра, г. Истра, ул. Рабочая, д. 1А**

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество
1.	Канализация (трубопровод)	м/п	160
2.	Холодное водоснабжение (трубопровод)	м/п	150
3.	Общедомовый прибор учета холодного водоснабжения	шт.	1
4.	Горячее водоснабжение (трубопровод)	м/п	320
5.	Общедомовый прибор учета горячего водоснабжения	шт.	1
6.	Задвижки, вентиля, краны на системе водоснабжения и водоотведения	шт.	25
7.	Теплоснабжение (трубопровод)	м/п	280
8.	Общедомовый прибор учета теплоснабжения	шт.	1
9.	Задвижки, вентиля, краны на системе теплоснабжения	шт.	340
10.	Газоснабжения (трубопровод)	м/п	отсутствует
11.	Электрические распределительные устройство	шт.	5
12.	Светильники мест общего пользования	шт.	457
13.	Радиаторы мест общего пользования	шт.	12
14.	Площадь подвала	м ²	1414,3
15.	Лестницы	шт.	2
16.	Двери (входных групп, тамбурные)	шт.	120
17.	Оконные блоки мест общего пользования	шт.	4
18.	Кровля	м ²	1290,7
19.	Лифты	шт.	8

От Управляющей организации:

**Генеральный директор
АО «Истринская теплосеть»**

/Н.А. Адамов

От Собственников помещений:

**Остановский Александр Геннадьевич
(Ф.И.О. Представителя Собственников)**

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОМУ СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

1. Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества

- 1.1. Технические осмотры жилых домов;
- 1.2. Профилактические работы по подготовке дома к сезонной эксплуатации: промывка систем (при необходимости с опрессовкой), ревизия арматуры;
- 1.3. Текущий ремонт конструкций дома (за исключением косметического ремонта): остекление, укрепление рам, ремонт дверей подъездов (кроме металлических дверей с домофонами); запорных устройств подвала и чердака; устранение небольших протечек кровли, не требующих капитального ремонта и других дефектов строительных конструкций и элементов, которые могут привести к дальнейшему разрушению;
- 1.4. Текущий ремонт и техническое обслуживание общедомовых инженерных систем: холодного и горячего водоснабжения (без поквартирных узлов учета), отопления, канализования;
- 1.5. Содержание вентиляционных и дымовых каналов, систем пожаротушения и пожарной сигнализации (при их наличии), систем защиты от коррозии, элементов автоматики тепловых узлов и насосных установок;
- 1.6. Текущий ремонт и техническое обслуживание общедомовой системы электроснабжения (без поквартирных электросчетчиков), работы по проверке заземляющих устройств и измерение сопротивления изоляции;
- 1.7. Аварийное обслуживание по заявкам жильцов систем холодного и горячего водоснабжения, отопления, канализования, электроснабжения;
- 1.8. Технические обследования жилых помещений и их инженерных систем по фактам заливов и других нарушений, приводящих к ухудшению работы общедомовых систем и строительных конструкций; составление актов заливов (по заявлениям собственника/нанимателя), предписаний по выявленным нарушениям;
- 1.9. Содержание внутренних водостоков (при их наличии);
- 1.10. Уборка лестничных клеток, обслуживание мусоропроводов (при их наличии);
- 1.11. Работы по дезинсекции, дератизации (при необходимости);
- 1.12. Освещение лестничных клеток и других мест общего пользования;
- 1.13. Уборка придомовой территории в пределах зоны ответственности Управляющей организации (входная группа + 5 метров от отмостки по периметру дома), скашивание газонов, посыпка во время гололеда пешеходных дорожек песком, обрезка сухих кустарников и ветвей деревьев;
- 1.14. Обслуживание и ремонт общедомовых устройств приема телевидения за отдельную плату;
- 1.15. Обслуживание внутридомового газового оборудования.

Примечание: работы выполняются Управляющей организацией самостоятельно либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с организациями, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

2. Сроки устранения аварийных ситуаций, неисправностей
и выполнения работ по заявкам

Наименование работ	Предельный срок выполнения работ
Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование. Замена прокладок, набивка сальников в водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов	В течение смены
Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов.	В течение смены
Проверка исправности канализационных вытяжек	В течение 3-х дней при наличии заявок на неисправность

Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, ликвидация завоздушивания. Устранение течи (ремонт) отопительных приборов и полотенцесушителей (стандартных)	В течение смены
Наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов	В течение 2-х недель после пуска отопления в начале отопительного сезона
Крепление трубопроводов и приборов, мелкий ремонт теплоизоляции	В течение 5-ти суток
Устранение неисправностей электротехнических устройств: смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и другого в местах общего пользования	В течение смены
Смена перегоревших электролампочек	В течение 3-х суток после поступления заявки
Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля	В течение смены
Замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в три года
Локализация (прекращение) протечек от неисправности: устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли: внутреннего водостока наружного водостока	2 суток 5 суток
Проверка и принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, элементов облицовки стен, лепных изделий и другого, выступающих конструкций, расположенных на высоте свыше 1,5 м., угрожающих безопасности людей	В течение смены, по мере необходимости
Устранение причин протечки (промерзания) стыков панелей и блоков	7 суток
Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен, витражных и витринных заполнений, стеклоблоков во вспомогательных помещениях: в зимнее время в летнее время	В течение смены 3 суток
Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций, ликвидация последствий протечек, мелкий ремонт полов, оконных и дверных заполнений, расшивка рустов и ремонт отслоившейся штукатурки и верхней части стен, угрожающих обрушением - в местах общего пользования	В течение смены по мере необходимости
Устранение неисправности электроснабжения (короткое замыкание и другое) дома	В течение смены
Устранение неисправностей и засора мусоропровода	В течение смены
Восстановление работоспособности фекальных и дренажных насосов	В течение смены
Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, ремонт подъездов	В соответствии с решением собрания собственников, за отдельную оплату

3. Санитарное содержание мест общего пользования (подъезды, лестничные клетки, мусорокамеры)

3.1. Уборка лестничных клеток в домах

Наименование работ	Периодичность выполнения
3.1.1. Подметание лестничных площадок и маршей нижних этажей	5 раз в неделю
3.1.2 Подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю
3.1.3. Подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	5 раз в неделю
3.1.4. Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
3.1.5. Подметание пола кабины лифта	5 раз в неделю

3.1.6. Мытье пола кабины лифта	1 раз в неделю
3.1.6. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в месяц
3.1.7. Мытье окон	2 раза в год
3.1.8. Уборка площадок перед входом в подъезд, очистка металлической решетки	1 раз в неделю
3.1.9. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	1 раз в год
3.1.10. Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках, почтовых ящиков, перил	1 раз в месяц

3.2. Обслуживание мусоропроводов

Наименование работ	Периодичность выполнения
3.2.1. Удаление мусора из мусороприемных камер	5 раз в неделю
3.2.2. Уборка мусороприемных камер	5 раз в неделю
3.2.3. Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
3.2.4. Мойка сменных мусоросборников	1 раз в месяц
3.2.5. Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
3.2.6. Очистка и дезинфекция всех элементов ствола и мусоропровода	1 раз в месяц
3.2.7. Дератизация и дезинфекция мусоросборников, мусорокамер	1 раз в месяц
3.2.8. Профилактический осмотр мусоропровода	1 раз в месяц

4. Санитарное содержание придомовой территории

Наименование работ	Периодичность выполнения
4.1. Холодный период (с 16 октября по 14 апреля)	
4.1.1. Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в день 5 дней в неделю
4.1.2. Подметание свежеснегавпавшего снега	1 раз в день 5 дней в неделю
4.1.3. Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в день 5 дней в неделю
4.1.4. Сдвигание снега в дни сильного снегопада	ежедневно
4.1.5. Очистка урн от мусора	1 раз в день 5 дней в неделю
4.1.6. Посыпка пешеходных дорожек противогололедными материалами	по мере необходимости
4.1.7. Очистка от наледей и льда	По мере необходимости
4.2. Теплый период (с 15 апреля до 15 октября)	
4.2.1. Подметание территории в дни без осадка и в дни с осадками до 2 см	1 раз в день 5 дней в неделю
4.2.2. Очистка урн от мусора	1 раз в день 5 дней в неделю
4.2.3. Уборка газонов	1 раз в 2 дня
4.2.4. Выкашивание газонов	2 раза в сезон
4.2.5. Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток

От Управляющей организации:
Генеральный директор
АО «Истринская теплосеть»

От Собственников помещений:
Остановский Александр Геннадьевич
(Ф.И.О. Представителя Собственников)

_____/Н.А. Адамов
