

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 38А/2019

г. Кстово

«14» мая 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Ватсон», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Редкозубова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава и

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Кстово, микрорайон Шестой, д. 38А, именуемые в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников многоквартирного жилого дома, протокол № 1 от «14» мая 2019 г.

1.2 Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме (технические подвалы), а также крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке с момента его межевания: формирования и проведения его государственного кадастрового учета органами государственной власти или органами местного самоуправления (далее общее имущество в многоквартирном доме).

1.3 Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное

обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудования (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения – состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире – доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме – доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома (подвала, чердака, крыши);
- содержание придомовой территории;
- вывоз и размещение ТБО;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций включает:

- текущий ремонт общего санитарно – технического оборудования
- текущий ремонт электротехнического оборудования
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории
- текущий ремонт технических устройств.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 38А по адресу: Нижегородская область, г. Кстово, Микрорайон шестой, предоставлять коммунальные

услуги Собственнику и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, руководствуясь Правилами утвержденными Правительством РФ, Госстроем России и решением общего собрания Собственников многоквартирного дома.

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление на момент заключения договора, является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 5).

3.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственника. Управляющая компания имеет право участвовать и проводит общие собрания собственников, выступать инициатором проведения общего собрания.

3.4. Разграничение инженерного оборудования по принадлежности: «инженерное оборудование общего пользования» и «инженерное оборудование, находящееся в помещении Собственника и используемое им в личных целях» производится в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности сторон за техническое состояние и обслуживание сетей отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения между Собственником и Управляющей организацией. (Приложение № 2).

3.5. Собственник обязуется оплачивать предоставляемые услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Осуществлять управление, техническое обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома согласно условиям настоящего договора.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенствования Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора.

4.1.4. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома, результаты осмотров предоставлять собственнику по его требованию.

4.1.5. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в квартире Собственника за его счет по его заявлению.

4.1.6. При временном отсутствии Собственника в жилом помещении осуществлять перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

4.1.7. Проводить работы (оказывать услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в установленные сроки. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей компанией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

4.1.8. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.9. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.10. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пункта 7.2 Договора. Отказ в выдаче предусмотренных Договором согласований может обосновываться только конкретными положениями нормативных актов.

4.1.11. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

4.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п.5.1 Договора, обеспечивая выставление счета в срок не позднее 30 числа текущего месяца.

4.1.13. Производить сбор установленных в п. 5.1 Договора платежей.

4.1.14. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникающие конфликтные ситуации.

4.1.15. Информировать Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.16. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

4.1.17. На основании сообщения (заявки) Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

4.1.18. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

4.1.19. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента его подписания.

4.1.20. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления в первом квартале года, следующего за отчетным.

4.2 Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к-выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.3. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет оплаты услуг с использованием, утвержденных на территории Нижегородской области нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранность пломб.

4.2.6. Вносить предложения Собственникам о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

4.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственником не по назначению.

4.2.8. По согласованию с собственником определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

- в иных случаях при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Собственникам коммунальных услуг.

4.2.9. По согласованию с собственниками распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, в интересах Собственников.

4.2.10. В случае согласия собственников на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на доме общее собрание собственников помещения в многоквартирном доме и при делегировании общего собрания собственников управляющей организации права определить порядок использования полученного дохода от размещения наружной рекламы на доме управляющая организация производит расчет стоимости за размещение рекламы, сбор денежных средств и направляет их на погашение задолженности перед Исполнителями жилищно-коммунальных услуг. В случае отсутствия задолженности последующее использование денежных средств от размещения наружной рекламы на общем имуществе направляется управляющей организацией на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками, интересах Собственников.

4.2.11. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушении иных требований раздела 5 Договора, через месяц после письменного предупреждения.

4.2.12. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 4.3.3 - 4.3.17 Договора.

4.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.2.14. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.2.15. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутри квартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.16. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации.

4.2.17. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

4.3 Собственник обязуется

4.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставляемые по Договору услуги. При внесении соответствующих платежей

руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

4.3.2. Использовать жилые и подсобные помещения в многоквартирном доме, инженерное оборудование, а также имущество, находящееся в общей долевой собственности, по прямому назначению, соблюдать действующие правила пользования жилыми помещениями и местами общего пользования, правила содержания кошек, собак и других животных, иные правила и нормы, регламентирующие проживание, эксплуатацию и содержание жилищного фонда - согласно действующему законодательству РФ.

4.3.3. При обнаружении неисправностей в квартирах и местах общего пользования немедленно принимать возможные меры к их устранению и сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу.

4.3.4. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные Управляющей организацией для этих целей места.

4.3.5. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.3.6. Соблюдать правила эксплуатации и пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

4.3.7. Допускать в занимаемое жилое помещение представителей Управляющей организации для выполнения необходимых ремонтных работ по ликвидации аварий, либо неисправностей оборудования, создающих угрозу нанесения ущерба, приборов учета и контроля энергоресурсов.

4.3.8. При временном отсутствии Собственника и членов его семьи Собственник не освобождается от обязанности по отоплению жилого помещения для поддержания нормальной температуры в нем, в целях обеспечения сохранности жилого дома.

4.3.9. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных в п.5 платежей.

4.3.10. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.11. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

- о смене Собственника сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Предоставить Управляющей компании Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.

4.3.12. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.13. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутримодовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру.

4.3.14. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

4.3.15. Не осуществлять преобразование внутренних инженерных сетей без уведомления, и, в необходимых случаях, согласования с Управляющей компанией.

4.3.16. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбирования счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

4.3.17. Производить своевременно и за свой счет:

- текущий (не реже, чем один раз в пять лет) и капитальный (по необходимости согласно заключениям соответствующих служб и организаций) ремонт занимаемых жилых и вспомогательных помещений;

- ремонт и замену сантехнического, электротехнического оборудования в жилом помещении, автоматов электрозащиты и электропроводки в соответствии с актом по установлению границ обслуживания и ответственности, относящихся к границам ответственности Собственника.

4.3.18. Собственнику, членам его семьи, совместно с ним проживающим — ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- производить мойку автомобилей и других транспортных средств на придомовой территории;

- осуществлять стоянку транспортных средств на тротуарах, детских или спортивных площадках, газонах и других участках с зелеными насаждениями;

- осуществлять стоянку транспортных средств на дворовых территориях, если это мешает проходу граждан или проезду специальных машин;

- загромождать, захламлять подъезды, тамбуры, чердаки, балконы, лоджии, подвалы, места общего пользования в жилых домах квартирного типа;

- держать (содержать) на балконах и лоджиях животных и птиц;

- самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

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

- использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

- производить в помещении работы или совершать другие действия, приводящие к порче общего имущества многоквартирного дома;

- создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 20.00 до 8.00);

- производить перенос инженерных сетей;

- самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

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

4.3.19 Своевременно осуществлять проверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории Нижегородской области в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.3.20. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.21. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих жилое помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.22. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла.

4.3.23. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.

4.3.24. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4.3.25. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику жилого помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.3.26. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником пп. 4.3.5, 4.3.6, 4.4.7, 4.3.8, 4.3.9, 4.3.11, 4.3.12, 4.3.15 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.27. Не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действия, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях. Пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома (с 7 до 23 часов не более 55 дБ, с 23 до 7 час 45 дБ).

4.4 Собственник имеет право:

4.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора.

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.4.3. Требовать в соответствии с действующими на территории Нижегородской области нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

4.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по Договору в связи с несоответствием услуг Правилам, установленным Постановлениями Правительства РФ и Госстроя России.

4.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Нижегородской области, Кстовского муниципального района применительно к настоящему Договору.

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Собственник производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

- содержание общего имущества многоквартирного дома
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома
- управление многоквартирным домом

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

5.3. Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей компании. Если Собственники помещений на своем собрании не приняли решения об установлении

размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается решением Кстовского муниципального района Нижегородской области.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных администрацией Кстовского муниципального района тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использования не проверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органом местного самоуправления в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

5.5. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставленного Управляющей компанией счета (счет-извещение – для физических лиц, счет – фактура и счет – для юридических лиц). В выставленном Управляющей компанией счете-извещении указываются: размер оплаты оказываемых услуг, сумма задолжности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды.

5.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.7. Срок внесения платежей – до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны:

наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходят обязательства предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.10. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываются исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действия или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в силу.

6.3. Управляющая организация не несет ответственность: по обязательствам собственников, нанимателей, установленных настоящим договором;

за противоправные действия собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

за использование собственником Общего имущества с нарушением действующего законодательства;

аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть, устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

за техническое состояние Общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;

6.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

6.5. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете-извещении, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит оплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.6. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких – либо аварийных и иных ситуаций.

6.7. В случае нарушения обязательств настоящего договора, повлекшее за собой ухудшение надежности конструктивных элементов здания, Собственник обязан за свой счет восстановить конструктивные элементы и при наличии нанесенного ущерба возместить его в полном объеме.

6.8. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и /или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло - водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

6.9. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки, если он их не оплатит добровольно.

6.10. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.11. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.12. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления, в соответствии с действующим законодательством.

6.13. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.14. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если указанное качество зависит от состояния общего имущества многоквартирного дома.

6.15. Уплата экономических санкций не освобождает стороны от выполнения принятых обязательств по договору.

6.16. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Все споры, возникающие 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.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. Ответ по существу претензии (жалобы) Собственнику должен быть дан не позднее 14 календарных дней с момента получения ее Управляющей компанией.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. 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 то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. 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.

8.3. 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.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор является публичным Договором в соответствии со ст. 426 Гражданского кодекса РФ.

9.2. Договор заключен на срок 5 лет. Начало действия Договора с «14» мая 2019 года (не позднее месяца после подписания).

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

9.4. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом,

документы вновь избранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания, данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.6. Изменения и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

9.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Справочные данные.

10.2. Акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон за техническое состояние и обслуживание сетей отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

10.3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата за которые осуществляется за счет средств оплаты за содержание и ремонт помещений

10.4. Перечень работ по содержанию жилых домов

10.5. Перечень общего имущества в многоквартирном доме г. Кстово, ул. Шестой микрорайон, д. 38 А.

10.6. Реестр собственников.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник
Согласно Приложению № 6

ООО «УК «Ватсон»
Нижегородская область, Кстовский р-н, г.
Кстово, ул. Шестой микрорайон, д. 38,
помещение 2
ИНН 5250070786
КПП 5250001001
р/с 40702810842000038619 в ВОЛГО-
ВЯТСКИЙ БАНК ПАО Сбербанк
к/с 30101810900000000603
БИК 042202603

Директор

Редкозубов С.И.



Дополнительные справочные данные

Часы работы ООО «УК «Ватсон» с 8 до 17 часов

Обед с 12 до 13 час

Выходные дни - суббота и воскресенье

Прием директором «УК «Ватсон» по личным вопросам по пятницам с 8 до 18 час

Прием коммунальных платежей - пятница с 10 до 16 час

Аварийно – диспетчерская служба «УК «Ватсон» тел. 89875440999

Мастер тел. 88314524414 Юриисконсульт тел. 89047908382

Собственник
Согласно Приложению № 6

ООО «УК «Ватсон»



Редкозубов С.И.

АКТ
разграничения эксплуатационной
ответственности сторон за техническое состояние
и обслуживание сетей отопления, горячего и
холодного водоснабжения, водоотведения,
электроснабжения

Мы: _____ собственники
квартир, расположенных по адресу: г.Кстово. Шестой микрорайон, д. 38А
и представитель управляющей организации ООО Управляющая Компания «Ватсон» в
лице генерального директора Редкозубова С.И. составили настоящий акт о границах
раздела эксплуатационной ответственности сторон за техническое состояние и
обслуживание сетей жилого дома.

Границами раздела являются:

1. На сетях **холодного и горячего водоснабжения**, - первое отключающее устройство, расположенное на ответвлении от стояка. За стояки, ответвления от стояков и первое отключающее устройство на отводе от стояка ответственность несет управляющая организация; за разводку по помещению после первого отключающего устройства ответственность несет собственник помещения.
2. За внутридомовую систему **отопления**, состоящую из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования (МОП), регулирующей и запорной арматуры, приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, ответственность несет управляющая организация.
3. **На сетях электроснабжения** - индивидуальный прибор учета электрической энергии. За электрические сети до прибора учета электроэнергии ответственность несет управляющая организация, за прибор учёта и разводку электрических сетей по помещению ответственность несет собственник помещения.
4. На сетях **водоотведения** - точка присоединения к общему стояку. За канализационные стояки ответственность несет управляющая организация, от точки присоединения к стояку и разводку по помещению ответственность несет собственник помещения.

Собственник:
Согласно Приложению № 6

ООО «УК «Ватсон»



Редкозубов С.И.

УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО «УК «Ватсон»
Редкозубов С.И.



«14» мая 2019 г.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата за которые осуществляется за счет средств оплаты за содержание и ремонт помещений

1. Фундаменты:

- заделка и расшивка швов, трещин;
- устранение местных деформаций путём перекладки, усиления, стяжки и др.;
- восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;
- устройство и ремонт вентиляционных продухов;
- восстановление приямков, входов в подвалы.

2. Стены и фасады:

- Частичная заделка трещин, расшивка швов;
- Частичная герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;
- заделка отверстий, гнезд, борозд;
- выборочный ремонт и окраска фасадов одно и двухэтажных зданий;

3. Крыши

- все виды работ по устранению неисправностей кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия);
- включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;
- замена водосточных труб;
- ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей;
- замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением проницаемости места крепления;
- восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов;

4. Оконные и дверные заполнения:

- смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, входящих в общее имущество многоквартирного дома;
- установка доводчиков пружин, упоров и пр.;
- Смена оконных и дверных приборов;

5. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы над балконами верхних этажей:

- заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;
- частичная замена и укрепление металлических перил;
- то же элементов деревянных лестниц;
- заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных плит, крылец и зонтов;

восстановление или замена отдельных элементов крылец, восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;

устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал;

6. Полы

замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома;

7. Внутренняя отделка:

восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами, облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками;

8. Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках)

9. Центральное отопление:

смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры;

установка (при необходимости) воздушных кранов;

утепление труб, приборов, расширительных баков;

гидравлические испытания систем;

восстановление разрушенной тепловой изоляции;

10. Водопровод и канализация:

уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;

замена внутренних пожарных кранов;

ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;

прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства:

замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир (кроме мест общего пользования коммунальных квартир);

замена вышедших из строя электрических установочных изделий (выключатели, штепсельные розетки);

замена светильников (вход в общее домовое имущество)

замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводных и распределительных устройств, щитов;

12. Вентиляция:

смена отдельных участков и устранение не плотности вентиляционных коробов, шахт и камер;

15. Внешнее благоустройство:

ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, отмосток по периметру здания;

устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав;

Замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.



УТВЕРЖДАЮ:
Директор ООО «УК «Ватсон»
Редкозубов С.И.

«14» мая 2019 г.

Перечень работ по содержанию жилых домов

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов помещений жилых домов

1. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электрических лампочек, смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
2. Прочистка канализационного лежачка.
3. Проверка исправности канализационных вытяжек.
4. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
5. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
6. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

1. Укрепление водосточных труб.
2. Консервация системы центрального отопления.
3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период:

1. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
2. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
3. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
4. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
6. Утепление и промывка дымовентиляционных каналов.
7. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
8. Проверка состояния проходов в цоколях зданий.
9. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
10. Ремонт и укрепление входных дверей.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечки кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
3. Уплотнение стенов.

4. Прочистка внутренней канализации.
5. Регулировка и ремонт трехходового крана.
6. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
7. Укрепление трубопроводов.
8. Проверка канализационных вытяжек.
9. Мелкий ремонт изоляции.
10. Проветривание колодцев.
11. Протирка электрических лампочек, смена перегоревших электрических лампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
12. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
13. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

Д. Прочие работы.

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
5. Удаление с крыши снега и наледей.
6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
7. Уборка и очистка придомовой территории.

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

**Перечень общего имущества в многоквартирном доме
г. Кстово, ул. Шестой микрорайон, д. 38А**

№№	Наименование, технические характеристики	Единица измерения	Количество
1.	Межквартирные ж/б лестничные площадки	м ²	108,1
2.	Лестницы ж/б (подъездные и приподъездные)	шт.	14
3.	Лифтовые шахты ж/б	шт.	-
4.	Лифтовые кабины	шт.	-
5.	Коридоры (внутриподъездные)	м ²	57,5
6.	Чердачное помещение	м ²	-
7.	Технический подвал	м ²	389,4
8.	Крыши	м ²	650
9.	Электрическая проводка	м	4300
10.	Ограждающие несущие и не несущие конструкции дома	м	4230
11.	Земельный участок <i>(с момента его межевания, формирования и проведения его государственного кадастрового учета органами государственной власти или органами местного самоуправления)</i>	м ²	-
Инженерное оборудование			
<i>Системы теплоснабжения</i>			
12.	Трубопроводы	м	68
13.	Индивидуальный тепловой пункт		имеется
14.	Отопительные приборы - обогревательные элементы системы отопления, расположенные за пределами квартир, на лестничных клетках и в подвалах здания	шт.	2
15.	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя)	шт.	8
16.	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт.	
<i>Системы холодного водоснабжения</i>			
17.	Трубопроводы	м	30
18.	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт.	1
19.	Приборы КИП	шт.	1
<i>Системы водоотведения (канализации)</i>			
20.	Канализационные трубы (110 мм)	м	76
<i>Системы электроснабжения</i>			

21.	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления	шт.	1
-----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----	---

22.	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей	м	260
23.	Этажные щитки и шкафы, за исключением квартирных счетчиков энергии	шт.	8
24.	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах	шт.	14

Собственник
Согласно Приложению № 6

ООО «УК «Ватсон»



Редкозубов С.И.