ДОГОВОР № ШМ37А/2023
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Кстово "20" февраля 2023 г.

Общество с ограниченной ответственносью «Управляющая компания «Ватсон» (ОГРН 1185275056878), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Общества **Чупановского Дениса Анатольевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и **Собственники МКД, расположенного по адресу: г.Кстово, ул. Шестой микрорайон, дом № 37А** именуемые в дальнейшем **«Собственники»**, действующие на основании решения Общего собрания собственников помещений МКД (*Протокол № 1 Общего собрания собственников помещений МКД от «20» февраля 2023 г.*), совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления МКД (далее - Договор) о нижеследующем.

Понятия и термины, используемые в договоре.

Собственники - физические или юридические лица, принявшие от застройщика по акту приема-передачи и/или владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в **МКД (далее также «МКД»)**, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в МКД.

Управляющая компания (далее также «УК») - организация, уполномоченная Общим собранием собственников МКД на выполнение функций по управлению таким домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД и предоставлению коммунальных услуг, в том числе посредством заключения договоров с соответствующими специализированными и ресурсоснабжающими организациями от имени и за счет собственников.

Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственникам работ (услуг) по текущему ремонту, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и пр.

В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует посредством заключения договоров с соответствующими службами от своего имени, по поручению и за счет собственников.

Общее имущество в МКД - принадлежащие собственникам помещений 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (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, предназначенное для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Члены семей собственников жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственниками, если иное не установлено соглашением между собственниками и членами их семей. Члены семей собственников жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения. За ущерб, причиненный указанными лицами общему имуществу МКД, ответственность несет собственник.

Высший орган управления МКД - Общее собрание собственников помещений.

Совет МКД (Совет МКД) - орган, выступающий в роли уполномоченного представителя интересов собственников помещений в МКД, избранный решением общего собрания из числа собственников помещений МКД и активно работающий с Управляющей компанией.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в МКД (Протокол общего собрания собственников помещений, указанный в преамбуле настоящего договора), договор является сделкой с каждым собственником помещений в этом МКД.

1.2. Настоящий Договор является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия, одинаковые для всех собственников помещений в МКД.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются *Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Кстова*.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственников помещений в указанном МКД обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в указанном доме, обеспечить предоставление Собственникам коммунальных услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственники обязуются оплачивать такие услуги на условиях и в порядке, определенном настоящим договором.

2.2. *Состав общего имущества МКД указан в Приложении №1* к настоящему Договору.

Определить, что все имущество, приобретаемое Управляющей компанией в интересах собственников МКД на основании решений Совета дома, в том числе за счет «Резервного фонда Дома», подлежит включению в состав общего имущества многоквартирного дома с момента его приобретения. Утвердить, что содержание и текущий ремонт такого имущества будет осуществляться за счет платы за содержание общего имущества с даты утверждения новой цены Договора управления МКД на общем собрании собственников помещений (ОСС). При неотложной необходимости производства ремонтных работ на таком имуществе, они могут быть осуществлены и профинансированы по решению Совета дома за счет средств «Резервного фонда дома».

2.3. Перечень работ/услуг, предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования указан в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.4. В соответствии с уровнем благоустройства дома Управляющая компания обеспечивает предоставление Собственнику жилых и нежилых помещений следующие коммунальные услуги: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

Коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) предоставляется собственникам региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (РО ТКО).

2.5. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственников помещений.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ, собственники помещений в МКД вправе принять решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями (в отношении поставки всех или части коммунальных ресурсов, если на то имеется техническая возможность).

В этом случае прямой договор считается заключенным с даты, определенной в решении общего собрания собственников помещений в МКД, предусмотренном пунктом 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

Принятие собственниками помещений в МКД решения, предусмотренного пунктом 4.4. части 2 статьи 44 ЖК РФ влечет изменение договора управления МКД в силу закона и не требует заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору управления.

2.6. Собственник нежилого помещения обязан самостоятельно заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление соответствующих коммунальных услуг, а также региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. При отсутствии таких договоров оплата потребленных Собственниками коммунальных ресурсов осуществляется последним Управляющей компании. При этом, стоимость потребленных ресурсов определяется исходя из тарифа, установленного для ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующего коммунального ресурса, по соответствующей категории потребителей и потребленных объемов, определяемых расчетным путем в соответствии с законодательством.

2.7. Работы, связанные с проведением текущего ремонта, производятся на основании решения, принятого на общем собрании собственников в МКД. О необходимости проведения текущего ремонта Управляющая компания информирует Собственников посредством размещения такой информации на информационных стендах, расположенных на первых этажах многоквартирных домов, официальном сайте Управляющей компании.

Проведение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД и сбор денежных средств по статье «капитальный ремонт» осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и не является предметом настоящего договора.

В случае возникновения на доме аварийных ситуаций, устранение которых потребует внеплановое вложение денежных средств либо вынесения контролирующими органами предписаний о необходимости выполнения работ, выполнение требуемых работ считать первоочередными, а все выбранные виды работ выполнять исходя из наличия финансовых средств, собранных в текущем году и состояния общедомового имущества.

2.8. В случае возникновения аварийных ситуаций в части общего имущества МКД при недостаточности средств, полученных от Собственников по статье «содержание и ремонт» Управляющая компания вправе используя собственные средства выполнить необходимые работы, связанные с устранением аварийных ситуаций, когда их устранением предотвращаются угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и предъявить к возмещению Собственникам стоимость выполненных работ.

В случае необходимости проведения работ на основании предписаний и,/или заключений, выданных федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая компания вправе, используя собственные средства, выполнить необходимые работы и предъявить к возмещению Собственникам стоимость выполненных работ.

2.9. Управляющая компания самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

2.10. Собственники помещений дают согласие Управляющей компании осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения

о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в МКД, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по настоящему Договору, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу, а также раскрытия информации, согласно норм действующего законодательства РФ.

2.11. Стороны пришли к взаимному согласию, что Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. он включает в себя элементы разных видов договоров. К отношениям сторон по настоящему Договору в соответствующих частях применяются требования гражданского законодательства и правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая Компания обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее следующего дня со дня внесения сведений о данном МКД в реестр лицензии Управляющей компании.

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в МКД 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.

3.1.3. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в МКД в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей компании от Собственников, а также предоставлять иные услуги в рамках настоящего договора.

3.1.4. Заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ.

3.1.5. Обеспечивать предоставление собственникам жилых помещений в МКД коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

В случае принятия на общем собрании собственников помещений в МКД решения о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями (в отношении поставки всех или части коммунальных ресурсов), предоставление соответствующих коммунальных услуг обеспечивает такая ресурсоснабжающая организация.

Вопросы обеспечения предоставления коммунальных услуг, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ, действующими на момент возникновения вопроса.

3.1.6. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключенным договорам.

3.1.7. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в МКД или помещению (ям) Собственника.

3.1.8. Требовать от привлеченных Управляющей компанией исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие использования материалов ненадлежащего качества (выполнении работ ненадлежащего качества).

3.1.9. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.10. Проводить технические осмотры МКД с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку МКД к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.

3.1.11. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в МКД обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.1.12. Заключать договоры на оказание услуг по охране общего имущества собственников МКД со специализированными организациями за счет специальных взносов собственников помещений, осуществлять контроль за качеством оказываемых услуг - при принятии такого решения общим собранием собствеников помещений.

3.1.13. От своего имени, по поручению и за счет собственников заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику помещения в объёмах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.14. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт и прочие услуги) собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе расчетно-

кассовому центру или другим организациям. Обеспечивать выставление квитанции-извещения не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.15. Принимать от собственников Плату за содержание общего имущества, коммунальные и другие услуги безналичным путем - перечислением денежных средств на расчетный счет Управляющей Компании.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая Компания обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

В цену настоящего договора не входят расходы на услуги банков за прием платежей физических лиц по платежным документам управляющей компании (банковский процент); собственники осуществляют платеж через банк или платежный терминал по своему усмотрению.

3.1.16. Управляющая компания либо уполномоченное ею лицо ежемесячно предъявляет:

1) Собственникам / нанимателям жилых помещений – платежный документ по каждому жилому помещению отдельно не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным (платежные документы предоставляются Собственникам путем помещения их в почтовый ящик соответствующей квартиры). Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги, устанавливается календарный месяц с 1-го по последнее число каждого месяца.

2) Собственникам нежилых помещений – счет на оплату по настоящему Договору по каждому нежилому помещению выставляется отдельно. Собственники нежилых помещений обязаны забрать счет на оплату самостоятельно в Управляющей компании не позднее третьего числа месяца, следующего за расчетным (по заявлению собственника нежилого помещения счет на оплату может быть направлен на эл. почту такого собственника).

3.1.16. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание общего имущества и коммунальные услуги.

Собственники обязаны передавать показания индивидуальных приборов учета за текущий месяц **в период с 18 по 23 число каждого месяца.**

3.1.17. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание общего имущества и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы.

3.1.18. Информировать Собственника о предстоящем изменении размера платы за содержание общего имущества (на основании решения общего собрания или в установленном договором порядке) путем размещения на оборотной стороне платежного документа, направляемого Собственнику для оплаты, а также путем размещения объявления на информационном стенде внутри подъезда МКД.

3.1.19. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и уведомить Собственников помещений о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.20. 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, остановка лифтов, отключение электричества и других.

3.1.21. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от заказчика – застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

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

Прием указанных в настоящем пункте предложений, заявлений и жалоб осуществляется по телефону, по электронной почте, а также по адресу, указываемым Управляющей компанией на своем официальном сайте и на информационных стендах в МКД.

3.1.23. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества в объемах, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.1.24. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать, по возможности, в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.25. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей Компанией в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.26. Информировать Собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за сутки до начала перерыва путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома, 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.

3.1.27. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами,

превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.28. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД.

3.1.29. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, путем внесения соответствующей информации в техническую документацию на МКД.

3.1.30. До начала проведения работ на общем имуществе внутри помещения Собственника, Управляющая компания согласовывает с ним (собственником, нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направляет соответствующее письменное уведомление о проведении необходимых ремонтных работ внутри помещения в сроки, предусмотренные *Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.*

3.1.31. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ, на сайте Управляющей компании, а так же на информационных стендах в подъездах или иных оборудованных местах, определённых решением общего собрания собственников помещений МКД в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию Управляющей компанией.

3.1.32. Организовывать внеочередные общие собрания собственников помещений по вопросам использования общего имущества, по инициативе и за счет собственников помещений – инициаторов. Очередные (ежегодные) общие собрания собственников помещений организуются управляющей компанией за счет платы на содержание общего имущества в составе услуги по управлению МКД.

3.1.33. Представлять интересы Собственников, в рамках, взятых на себя по настоящему Договору полномочий, в судах (федеральных, мировых судей, Арбитражных) первой, апелляционной, кассационной, надзорной инстанций; органах и организациях государственной, федеральной, муниципальной власти и прочих контролирующих и надзорных органах; перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями без специальной доверенности.

3.1.34. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора при их наличии.

3.1.35. Использовать технические помещения, относящиеся к общему имуществу МКД, в целях обеспечения выполнения обязанностей по настоящему Договору.

3.1.36. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление МКД в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Действовать в интересах и за счет Собственников помещений в МКД в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпинимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей компанией самостоятельно.

3.2.3. Предъявлять к Собственнику исковые требования о погашении задолженности перед Управляющей Компанией по внесению Платы за услуги по настоящему Договору и иные требования.

3.2.4. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами / счетами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.5. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника (Собственника) ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе неполной оплаты[1] Собственником коммунальной услуги, либо просрочки платежей по Договору более чем на два месяца.

Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая компания направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

б) при непогашении Потребителем-должником задолженности, в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока, Управляющая компания при наличии технической возможности вводит ограничение

[1] Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая компания приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

3.2.6. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей Компании с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями настоящего Договора.

3.2.7. Требовать от Собственников полного возмещения убытков (ущерба), возникших по вине Собственников, а также третьих лиц, пользующихся помещением в МКД на законных основаниях, в случае невыполнения Собственниками обязанностей, предусмотернных настоящим Довгором.

3.2.8. Готовить в соответствии с условиями Договора к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора) предложения общему собранию собственников по установлению *Цены договора управления в разрезе работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД на следующие 12 месяцев.*

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Выставлять требование нанимаемой для выполнения работ и/или оказания услуг в доме подрядной организации о страховании ее ответственности за причинение ущерба в ходе или вследствие работ, оказания услуг.

3.2.11. В случае причинения вреда общему имуществу МКД (актов вандализма) Управляющая компания вправе, используя собственные средства, выполнить необходимые работы, связанные с устранением такого вреда общему имуществу МКД, и предъявить к возмещению Собственникам стоимость выполненных работ.

В случае необходимости проведения работ на основании предписаний и /или заключений, выданных федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая компания вправе, используя собственные средства, выполнить необходимые работы и предъявить к возмещению Собственникам стоимость выполненных работ.

3.2.12. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.13. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с его заявкой и оплатой таких услуг Собственником помещения. В частности, Собственник может заказать у Управляющей компании услугу по организации вывоза строительного мусора, образующегося в результате производства таким собственником ремонтно-отделочных работ в своем помещении.

3.2.14. По заявке осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения, на протяжении всего срока производства работ.

3.2.15. Требовать от Собственника восстановления надлежащего состояния общего имущества, в случае причинения Собственником помещения какого-либо ущерба общему имуществу МКД или в случае нарушения Собственником принятого решением общего собрания регламента (порядка использования общего имущества, в частности, при монтаже внешних блоков кондиционеров и антенн для спутникового телевещания). Требование Управляющей компании к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов МКД и сроками исполнения предписания, а также (в случае принятия общим собранием собственников соответствующего решения) суммы подлежащего уплате в «Резервный фонд Дома» штрафа за допущенное нарушение.

В случае невыполнения Собственником предписания Управляющей компании, последняя вправе поручить выполнение работ по приведению общего имущества в надлежащее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами, с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей компании в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей компании добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.16. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей компании, изменении применяемых тарифов на коммунальные ресурсы, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД, на интернет сайте Управляющей компании.

3.2.17. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности показаний индивидуальных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета.

3.2.18. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающими с ним лицами требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений.

3.2.19. Самостоятельно распределять денежные средства, полученные от Собственника, на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.20. Заключать в соответствии с предоставленными Собственниками полномочиями от собственного имени и в интересах Собственников по согласованию с Советом МКД на условиях возмездности договоры о предоставлении в пользование (ограниченное пользование) собственникам и иным лицам отдельных элементов общего имущества

МКД, в том числе на монтаж оборудования интернет-провайдеров для оказания услуг связи по передаче данных и телематических услуг связи, услуг видеонаблюдения, установку и эксплуатацию рекламно-информационных конструкций в общем имуществе МКД, включая земельный участок с элементами благоустройства, относящийся в данному МКД, при условии соблюдения требований технической (проектной) документации дома, а в случаях, прямо указанных в законе, дополнительного согласования с уполномоченными органами. В случае, если председатель Совета МКД (или Совет МКД) не выбран (а также при истечении срока полномочий Совета МКД), либо указанные лица сняли с себя полномочия, то любой собственник помещений в МКД имеет право подписать согласование.

Проект размещения оборудования и конструкций рассматривается и утверждается Управляющей организацией по согласованию с Советом МКД (в случае его избрания), приемка работ осуществляется комиссией с участием представителей Управляющей организации и собственников МКД (Советом МКД в случае его избрания).

Третьи лица, использующие общее имущество за плату, либо за иное встречное предоставление по согласованию с Советом МКД (в случае его избрания), также несут расходы по оплате коммунальных ресурсов, потребленных при использовании общего имущества, расходы, связанные с получением согласований, разрешений, технических условий на размещение оборудования, иного имущества и рекламно-информационных конструкций. В случае причинения вреда общему имуществу МКД в результате установки/эксплуатации/демонтажа оборудования и конструкций, в том числе в отсутствие согласования Управляющей организации, причиненный вред подлежит устранению за счет средств владельца оборудования и конструкций, причинившего (допустившего причинение) вреда общему имуществу собственников помещений в МКД.

В случае принятия положительного решения на Общем собрании собственников помещений МКД – денежные средства, полученные от передачи общего имущества в пользование третьим лицам, должны учитываться на бухгалтерском субсчете Управляющей организации («Резервный фонд Дома») и указываются Управляющей организацией дополнительно отдельной строкой в разрезе источников средств в годовом отчете о выполнении договора управления.

В случае избрания Совета МКД, согласно п. 4.2 ч. 2 ст. 44 и п. 7 ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ, Совет МКД полномочен принимать решение о расходовании денежных средств из «Резервного фонда Дома» на выполнение работ, оказание услуг, необходимых дому и не предусмотренных Договором управления. До избрания Совета МКД расходование денежных средств из «Резервного фонда Дома» допускается только по решению общего собрания собственников МКД.

В случае принятия решения о расходовании средств «Резервного фонда Дома», в адрес Управляющей организации направляется протокол заседания Совета МКД, которым поручается ООО «УК «Ватсон» выполнить соответствующие работы – либо собственными силами УК, либо силами сторонней организации. Совет МКД при этом согласовывает существенные условия договоров, либо утверждает предложенный УК расчет стоимости выполнения таких работ.

За организацию работы по управлению «Резервным фондом Дома» управляющая организация удерживает 15 % от денежных средств, полученных по договорам по использованию общего имущества МКД.

Любое имущество, приобретаемое за счет средств «Резервного фонда Дома» (в том числе средств от использования общего имущества МКД), подлежит включению в состав общего имущества многоквартирного дома с момента его приобретения.

Содержание и текущий ремонт имущества, приобретенного за счет средств «Резервного фонда Дома», будет осуществляться с даты утверждения новой цены Договора управления МКД, на общем собрании собственников помещений (ОСС).

До утверждения новой цены Договора управления МКД, приобретенное имущество не подлежит содержанию и текущему ремонту, в рамках ранее утвержденного Договора управления МКД, в виду того, что расходы на содержание такого имущества не предусмотрены действующим размером платы.

Срочные и/или неотложные работы по содержанию и текущему ремонту такого имущества, могут быть выполнены за счет денежных средств «Резервного фонда Дома» по согласованию с Советом МКД.

Настоящим собственники уполномочивают «Управляющую компанию «Ватсон» и Совет МКД (в случае его избрания) согласовывать существенные условия при заключении от имени и в интересах собственников договоров на установку, эксплуатацию и демонтаж указанных: оборудования и конструкций, выдавать предписания третьим и иным лицам об устранении выявленных нарушений решений общего собрания собственников, в том числе на демонтаж несогласованных конструкций, либо на оплату расходов управляющей компании по демонтажу.

На основании решения общего собрания собственников, управляющей организации поручается устанавливать ограничение использования третьими лицами (за исключением собственников помещений в МКД и управляющей организации) земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в МКД, при этом Совет МКД (в случае его избрания) наделяется полномочиями по определению конкретных ограничений использования указанного земельного участка, о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке – при условии финансирования необходимых для этого мероприятий из «Резервного фонда Дома» (либо при финансировании собственниками помещений МКД - в случае принятия такого решения общим собранием).

3.2.21. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственникам, возникшее из настоящего Договора.

3.2.22. Управляющая компания не несет ответственность:

- за противоправные действия (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в помещениях

собственников;

- за использование Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

Управляющая компания не осуществляет охрану и не несет материальную ответственность за сохранность имущества собственников, пользователей помещений в МКД. В случае порчи либо утраты части общего имущества МКД, имущества собственников, пользователей в результате противоправных действий третьих лиц, Управляющая компания обращается в правоохранительные органы с соответствующим заявлением. При этом, при необходимости незамедлительного производства каких-либо работ или приобретения какого-либо оборудования, пострадавшего/утраченного в результате противоправных действий третьих лиц, Управляющая компания обеспечивает выполнение работ/приобретение оборудования за счет резерва на непредвиденные расходы, заложенного в цене настоящего договора, а при его недостаточности вправе обратиться к собственникам помещений с требованием о возмещении понесенных затрат.

3.2.23. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Оплачивать содержание общего имущества МКД и коммунальные услуги с даты принятия своего помещения от застройщика по акту приема-передачи, а также оплачивать иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдая права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в МКД и придомовой территории.

3.3.3. Своевременно предоставлять в Управляющую компанию документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

3.3.4. При неиспользовании помещения в МКД сообщать в Управляющую компанию свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.5. Соблюдать следующие требования:

а) не производить без согласования с Управляющей компанией перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении, в том числе не производить переустройство или перенос горизонтальной разводки инженерных сетей, находящихся в наливной стяжке (в случае повреждения сетей, преданных Собственнику по акту приема-передачи, ответственность за возможный ущерб, причиненный третьим лицам, будет возложена на такого Собственника помещения в полном объеме), не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в проектной документации дома, техническом паспорте помещения;

б) обеспечить доступ к стоякам канализации для обслуживания и ремонта;

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

г) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника, без согласования с Управляющей Компанией;

д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды), а также не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей Компании;

е) 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;

ж) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения с предоставлением разрешительной документации; за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение (перепланировка и переустройство считаются самовольными при отсутствии надлежащего разрешения уполномоченных органов);

з) не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

и) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;

к) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования, при производстве ремонтных работ с 20.00 час. до 7.00 час. (с понедельника по пятницу включительно), с 20.00 час. до 10.00 час. (суббота, воскресенье), с обязательным перерывом с 12.30 до 15.00),

м) при установке внешних блоков кондиционеров и антенн для спутникового телевещания соблюдать условия принятых на общем собрании собственников регламентов таких действий, а при их нарушении выплачивать по требованию уполномоченного лица штраф в «Резервный фонд Дома» в размере и порядке, утвержденным решением общего собрания собственников;

н) не производить замену каркаса (переплета) остекления Помещений и балконов (лоджий), способную изменить архитектурный облик МКД;

о) не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений МКД, в том числе не устанавливать перегородки в местах общего пользования;

п) не подключать не санкционированно оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

р) самостоятельно удалять снеговые шапки и сосульки, образующиеся на принадлежащих ему наружных блоках кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем имуществе МКД;

с) в целях соблюдения противопожарной безопасности не использовать для стоянки и парковки транспортных средств (частных автомобилей и автомобилей организаций) не предназначенные для стоянки подъездные пути к жилому многоквартирному дому, а также разворотные и специальные площадки, предназначенные для установки пожарно-спасательной техники и специального транспорта экстренных служб, а также запрещается занимать автомобилями площадку перед входной группой МКД и перекрывать иные пути подъезда к МКД.

3.3.6. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения Собственник обязан организовывать и оплачивать вывоз строительных отходов самостоятельно.

В соответствии с правилами благоустройства г. Кстово, при обнаружении Управляющей компанией несанкционированного более двух суток складирования на прилегающей территории МКД строительного мусора и невозможности установления владельца такого мусора, Управляющая компания обязана организовать вывоз такого мусора с распределением соответствующих затрат пропорционально площади всех жилых и нежилых помещений МКД и начислением компенсации таких расходов дополнительно (отдельной строкой в платежном документе) по фактически вывезенному в расчетном месяце объему.

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании 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 компанией время, а работников аварийных служб - в любое время. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб, нанесенный вследствие невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб).

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

- для жилых помещений: об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взамодействия Управляющей компании с управлением социальной защиты населения;

- для нежилых помещений: об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом помещении потребляющих устройств, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.9. Содержать в чистоте и порядке общее имущество МКД. Поддерживать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных площадках и других местах общего пользования МКД, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении, а также местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасныве вещества и предметы. Бережно относиться к общему имуществу МКД. При обнаружении неисправностей в общем имуществе МКД немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей компании.

3.3.10. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не курить в местах общего пользования. Не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем.

3.3.11. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников помещений в МКД в соответствии с Жилищным законодательством Российской Федерации.

3.3.12. В целях соблюдения прав окружающих, обеспечения безопасности и сохранения эстетики жилого дома и придомовой территории, создания комфортных и безопасных условий проживания, обеспечения бесперебойного функционирования систем жизнеобеспечения, а также упорядочения планировочных решений и сохранения в целом единой архитектурной концепции жилого микрорайона, соблюдать Правила проживания и пользования общим имуществом и жилом доме, и жилом микрорайоне.

3.3.13. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.

3.3.14. Собственники нежилых помещений в МКД обязаны самостоятельно заключать договоры со всеми ресурсоснабжающими организациями на поставку всех видов коммунальных ресурсов и предоставление услуги водоотведения, а также на оказание коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.3.15. Соблюдать правила содержания домашних животных. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне

жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.16. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, в том числе наполнителей от туалетов домашних животных.

3.3.17. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций МКД, загрязнению придомовой территории.

3.3.22. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п.3.3 настоящего Договора, Собственники нежилых помещений обязаны:

- производить очистку урн (при их наличии), расположенных непосредственно у входа в нежилое помещение;
- обеспечивать самостоятельно своими силами и средствами (либо по дополнительному договору с Управляющей компанией) сохранность, содержание, обслуживание и ремонт, производить уборку входной группы в нежилое помещение, в том числе от снега и наледи, в случае, если какие-либо конструктивные элементы входной группы (крыльцо, козырек, проход и т.п.) предназначены для обслуживания исключительно нежилого помещения.
- при заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с Арендатором предусмотреть в нем порядок оплаты Управляющей компании услуг, выполняемых в рамках данного Договора, в том числе на содержание и обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник (Арендатор) нежилого помещения.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям общего имущества, пользоваться инфраструктурой МКД, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории МКД.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом МКД, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

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 компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора по установленному законодательством формату.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду. При этом Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией за невнесение указанным лицом платы по договору в надлежащие сроки и в надлежащем размере.

4. Порядок определения цены договора, размера Платы за содержание общего имущества и размера платы за коммунальные услуги. Порядок внесения платы.

4.1. Цена настоящего Договора (плата по Договору) определяется как сумма Платы за содержание общего имущества МКД и стоимости потребленных коммунальных услуг за весь период действия договора.

4.2. Плата за содержание общего имущества МКД, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД (далее «КР на СОИ», «ОДН»), устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства.

Размер Платы за содержание общего имущества МКД в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД (КР на СОИ), отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

4.3. Со дня вступления в силу Договора управления МКД (включения дома в лицензию Управляющей компании на основании протокола общего собрания собственников) **размер Платы за содержание общего имущества МКД (управление, содержание и текущий ремонт) определен в соответствии с решением общего собрания собственников** и устанавливается сроком на 12 месяцев.

В Цену Договора, определяемую исходя из указанной Платы за СОИ, не включаются расходы на погрузку и вывоз снега, собранного при механизированной уборке, которые рассчитываются и начисляются собственникам дополнительно (отдельной строкой в платежном документе) по фактически вывезенному в расчетном месяце объему.

Указанный размер платы определен без учета размера расходов в составе платы за содержание общего имущества МКД на оплату КР на СОИ (ОДН). Данные затраты, а именно: КР на СОИ (ОДН), потребляемые в целях содержания общего имущества МКД начисляется по показаниям КПУ (коллективных приборов учета) и распределяется пропорционально общей площади помещений в МКД (если собственниками помещений на их общем собрании не принято решение о начислении платы за КР на СОИ (ОДН) потребляемых в целях содержания общего имущества МКД по нормативу на ОДН и распределением пропорционально общей площади помещений в МКД).

При этом Плата за содержание общего имущества МКД в указанном в настоящем пункте размере подлежит увеличению на рассчитанную указанным способом сумму ОДН.

В Цену договора управления не включены расходы на услуги банков за прием платежей физических лиц по платежным документам Управляющей компании (банковский процент); собственники осуществляют платеж через банк или платежный терминал по своему усмотрению.

В Цену договора управления не включены расходы на вывоз строительного мусора, образующегося в результате производства собственниками в своих помещениях строительно-отделочных работ; собственники самостоятельно организуют и оплачивают вывоз своего строительного мусора. В соответствии с правилами благоустройства г. Кстово, при обнаружении управляющей организацией несанкционированного более двух суток складирования на прилегающей территории МКД строительного мусора и установления владельца такого мусора, УК осуществляет контроль самостоятельного вывоза строительного мусора его владельцем. В случае невозможности установления владельца такого мусора, управляющая организация обязана организовать вывоз такого мусора с распределением соответствующих затрат пропорционально площади всех жилых и нежилых помещений МКД и начислением компенсации таких расходов дополнительно (отдельной строкой в платежном документе) по фактически вывезенному в расчетном месяце объему.

В случае недостаточности средств по статье "Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации", финансирование работ по земельному участку осуществляется из средств по статье "Непредвиденные расходы".

При досрочном (до истечения 12 месяцев) расторжении договора управления сумма по статье «Непредвиденные расходы» подлежит доначислению и оплате за год действия цены договора управления и остается в распоряжении Управляющей компании.

4.4. В случае, если на дату окончания периода, на который общим собранием собственников был установлен размер Платы за содержание, отсутствует решение собственников об установлении нового размера Платы за содержание, - расчет по настоящему договору осуществляется между управляющей компанией и собственниками исходя из ранее установленного размера Платы, проиндексированного на последний опубликованный на сайте Госкомстата РФ www.gks.ru индекс потребительских цен в РФ на жилищно-коммунальные услуги.

При этом структура ранее принятой Цены договора управления сохраняется (каждая статья расходов подлежит соответствующей индексации).

Информация об изменении Платы за содержание должна быть доведена до сведения собственников путем размещения в общедоступных местах МКД и в сети Интернет не позднее, чем за 20 календарных дней до выставления платежного документа с измененным размером платы, а также на оборотной стороне платежного документа с измененным размером Платы.

4.5. Размер Платы за содержание общего имущества МКД может быть изменен (на период до истечения срока действия ранее установленного размера Платы) решением общего собрания собственников по предложению Управляющей компании до истечения срока, на который он установлен предыдущим общим собранием собственников, в следующих случаях (необходимость изменения существенных условий Договора управления МКД):

- в случае внесения в нормативные правовые акты, регулирующие жилищно-коммунальную сферу, изменений, увеличивающих (по сравнению с законодательством на дату вступления в силу Договора управления) периодичность выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- в случае включения уполномоченными органами в Плату за содержание общего имущества дополнительных (по сравнению с законодательством на дату вступления в силу Договора управления) обязательных работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту;
- в случае возникновения неотложной необходимости в производстве дорогостоящих ремонтных работ на общем имуществе МКД.

В указанных случаях Управляющая компания вправе предложить собственникам иной размер Платы за содержание общего имущества на обоснованный период и с обоснованием предлагаемого размера такой платы, а собственники на своём общем собрании обязуются принять решение по данному вопросу.

В указанных случаях Управляющая компания вправе вместо инициирования изменения размера платы за содержание инициировать внеочередное общее собрание собственников по вопросу дополнительного целевого финансирования на соответствующие цели, а собственники на своём общем собрании обязуются принять решение по данному вопросу.

Такое изменение не влияет на определение размера платы на очередном общем собрании (на следующий срок).

4.6. Объем потребленных собственником коммунальных услуг определяется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации в зависимости от наличия (исправности) или отсутствия (неисправности) коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета (по показаниям, по среднемесячным показаниям, по нормативу, по нормативу с применением повышающего коэффициента).

Объем коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества МКД (КР на СОИ) определяется согласно норматива на ОДН (установленного нормативным актом органа власти), если собственниками помещений на их общем собрании не принято решение о распределении между всеми собственниками пропорционально общей площади помещений в МКД фактического объема потребляемых КР на СОИ.

4.7. Стоимость коммунальных услуг рассчитывается исходя из произведения объемов (п.4.6 договора) и тарифов на коммунальные ресурсы, установленных для ресурсоснабжающих организаций для соответствующих категорий потребителей в порядке, установленном действующим законодательством. В случае изменения тарифов на коммунальные ресурсы Управляющая компания применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.

4.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД, соразмерно доле занимаемого помещения, и коммунальные услуги вносится ежемесячно **до десятого числа месяца**, следующего за истекшим месяцем.

4.9. Плата за содержание общего имущества МКД, а так же коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей компанией. В случае принятия общим собранием

собственников решения о переходе на «прямые договоры» с отдельными ресурсоснабжающими организациями, данные организации становятся для Собственников исполнителями соответствующих коммунальных услуг (в части индивидуального потребления в помещениях), и Собственники производят оплату за соответствующие коммунальные услуги на основании платежных документов соответствующих организаций. В таких случаях Управляющая компания не несет ответственность за правильность начислений и своевременность учета платежей Собственников в адрес указанных исполнителей коммунальных услуг.

4.10. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие Плату за содержание общего имущества МКД и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору 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, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. *Начиная с девяносто первого дня*, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере *одной стотридцатой* ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

4.11. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы по Договору управления.

4.12. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится в соответствии с действующим законодательством РФ и не является предметом настоящего Договора.

4.13. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон по свободным (договорным) ценам.

4.14. Изменение размера Платы за содержание общего имущества МКД в предусмотренном Договором порядке и тарифов на коммунальные услуги не требует внесения изменений в настоящий Договор на общем собрании собственников.

5. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

5.1. Не позднее 30 рабочих дней по окончании отчетного периода (квартал) Управляющая компания по письменному заявлению председателя Совета МКД (при его избрании) либо иного представителя собственников, обязана предоставить составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Акты выполненных работ (оказанных услуг) от имени собственников подписывает председатель Совета МКД (при его избрании) либо избранный для этого иной представитель собственников. В случае, если в МКД не выбран председатель Совета МКД, представитель собственников помещений в МКД, либо указанные лица сняли с себя соответствующие полномочия, то Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым собственником из состава членов Совета МКД, а при окончании срока полномочий Совета МКД, либо его отсутствия – любым собственником помещений в МКД.

5.2. Отчетным периодом по содержанию и текущему ремонту в настоящем Договоре признается – календарный квартал (три календарных месяца: январь-март, апрель-июнь, июль-сентябрь, октябрь-декабрь). В случае, если дата начала действия договора управления (дата включения МКД в лицензию управляющей компании на основании протокола общего собрания собственников) не совпадает с датой начала календарного года, Акт за первый отчетный период составляется с даты начала договора управления.

5.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению МКД в Акте не указывается и представителем собственников не утверждается. Стоимость работ и услуг, указываемая Управляющей компанией в Акте, в случае выполнения их в согласованном объеме и с согласованной периодичностью, определяется согласно среднемесячной стоимости, предусмотренной в Цене договора управления; затраты по строке «Непредвиденные расходы» указываются по данным бухгалтерского учета (при их наличии).

5.4. Предоставление Акта представителю собственников помещений МКД в сроки, указанные в п.5.1 настоящего Договора осуществляется одним из следующих способов:

- путем передачи лично представителю собственников помещений МКД под подпись в получении с расшифровкой и проставлением даты получения на рассмотрение.

- путем направления Управляющей компанией Акта представителю собственников заказным письмом по адресу нахождения имущества представителя собственников в данном МКД. Датой предоставления акта при направлении его экземпляра письмом считается дата отправки заказного письма.

5.5. Представитель собственников помещений в МКД в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента предоставления Акта должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД в письменном виде. Предоставление представителем собственников возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей компании. Для рассмотрения возражений к Акту Управляющая компания вправе созвать Совет МКД.

5.6. В случае, если в срок, указанный в п.5.5 настоящего договора представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей компании, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.7. При отсутствии у Собственников помещений, представителя собственников помещений в МКД претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества МКД, оформленных в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества МКД считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

6. Предоставление доступа в помещение Собственника.

6.1. Собственник обязан:

- не реже 2 (Двух) раз в год обеспечить доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей компании (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в помещении Собственника;
- не реже 1 раза в 3 (Три) месяца в согласованное с Управляющей компанией время обеспечить доступ представителей Управляющей компании для проверки показаний приборов учёта коммунальных услуг;
- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей компании (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

6.2. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей компанией уведомлении Собственнику помещения.

6.3. В случае если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей компании в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей компании способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

6.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей компанией уведомления о предоставлении доступа.

6.5. В случае отсутствия доступа в помещение Собственника, у сотрудников Управляющей компании в указанные в уведомлении сроки, составляется соответствующий акт, который подписывается сотрудниками Управляющей компании и двумя Собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.

6.6. С момента составления акта об отсутствии доступа в помещение, Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

7. Ответственность сторон

7.1. Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника устанавливается следующим образом: в состав общего имущества включаются инженерные сети на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентилей – по первым сварным соединением на стояках; на системе канализации – до места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки к канализационному стояку; на системе электроснабжения – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения (квартиры). Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.

7.3. Управляющая компания несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в юридическую силу.

При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по настоящему Договору Собственники вправе потребовать, а Управляющая компания обязана немедленно за свой счет:

- устранить недостатки выполненной работы (оказанной услуги);
- повторно выполнить работы (оказать услуги);

а в случае невыполнения Управляющей компанией указанных требований – возместить понесенные Собственником расходы по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или с привлечением третьих лиц.

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

7.5. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения Платы за содержание общего имущества МКД и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.7.6. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

7.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги (в случае, если индивидуальные приборы учета не введены в эксплуатацию надлежащим образом), Управляющая Компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

7.7. Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за:

7.7.1. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную (с нарушением утвержденного общим собранием регламента) установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению общего имущества в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей компанией.

7.7.2. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

7.7.3. Загрязнение Общего имущества МКД, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах и иных местах, не предназначенных для остановки транспортных средств;

7.7.4. Ответственность за действия пользователей помещения, нанятых Собственником (или пользователем помещения) ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника - возлагается в полном объеме на Собственника.

7.8. Управляющая компания не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей компанией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

7.9. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

1) противоправных действий (бездействий) собственников / нанимателей / арендаторов и (или) членов их семей, а также иных лиц (вандализм, поджог, кража и пр.);

2) использование собственниками / нанимателями / арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

3) не обеспечения собственниками / нанимателями / арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором;

4) аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

5) пожаров, возникших не по вине Управляющей компании, и последствий их тушения.

7.9. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственников.

Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании, которые возникли не по поручению Собственников.

7.10. В случае выявления Управляющей компанией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу МКД, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая компания, УК вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей компании стоимость произведенных ею работ.

7.11. В случае, если выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета, УК вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником коммунальные услуги за период, начиная с даты проведения Управляющей компанией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета. Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством РФ.

7.12. Управляющая компания не несет ответственность за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем имуществе МКД.

7.13. Управяющая компания остается ответственной перед Собственниками за действия третьих лиц (субагентов, подрядчиков, Исполнителей) по договорам, заключенных с ними Управяющей компанией от своего имени и за счет Собственников.

8. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

8.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию 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 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей компании на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, ГЖИ, МЧС, Роспотребнадзор и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

8.2. 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 МКД 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 МКД;
- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей Компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией или Собственником своей вины в возникновении нарушения, акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

8.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение двух часов (в дневное время) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей компании не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы (в том числе в ночное время), составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

8.4. 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 (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

8.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены либо которым допущено нарушение. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку, второй передается в Управляющую компанию.

9. Порядок уведомления Управляющей компанией Собственников (Потребителей)

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей компанией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику помещения (потребителю) заказного письма по адресу нахождения их помещений в данном МКД;

б) путем направления Собственнику помещения (потребителю) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

в) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

г) путем направления Собственнику помещения (потребителю) заказного письма по последнему известному Управляющей компании адресу проживания;

д) путем размещения сообщения на досках объявлений на первом этаже МКД, в том числе сообщений о проведении общих собраний собственников и о результатах голосования. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей компании и подписанным любым Собственником помещения в данном МКД.

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

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

9.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

10. Порядок изменения и расторжения договора

10.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

10.1.1. В одностороннем порядке

А) по инициативе Управляющей компании, о чём Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за один месяц до прекращения настоящего договора, в случае если:

- МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

- собственники помещений в МКД, на своём общем собрании приняли условия договора управления МКД (в том числе условие оплаты по статье «Содержание общего имущества МКД»), которые оказались неприемлемыми (неисполнимыми) для Управляющей Компании.

Б) По инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей компании, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за один месяц до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола с соответствующим решением общего собрания;

- систематического грубого нарушения Управляющей компанией условий настоящего договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в *Приложении № 2* к настоящему Договору.

10.1.2. По соглашению сторон.

10.1.3. В судебном порядке на основании решения суда, вступившего в законную силу, после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей.

10.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны (в установленном договором порядке) об отказе от продления договора на новый срок.

10.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

10.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через один месяц с момента получения другой стороной письменного уведомления, оформленного надлежащим образом.

10.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить органы исполнительной власти, ГЖИ.

10.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственниками.

10.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника (нанимателя, арендатора) в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (оказанных услуг и выполненных работ) во время действия настоящего Договора.

10.6. В случае переплаты Собственником денежных средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая компания обязана по письменному распоряжению Собственника о перечислении излишне уплаченных денежных средств вернуть переплату на указанный им счет.

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

11. Особые условия

11.1. 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.

11.2. Претензии (жалобы) могут быть представлены собственниками в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прикладываются обосновывающие ее документы.

11.3. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 *«Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.*

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

12. Форс-мажор

12.1. Управляющая компания, 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 МКД. 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 компания осуществляет указанные в договоре управления МКД работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в МКД счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления МКД, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

12.2. 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.

12.3. 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.

13. Срок действия Договора

13.1. Настоящий Договор, содержащий все существенные условия и направленный для его утверждения на общем собрании собственников помещений в МКД, является офертой и выражает намерение Управляющей компании заключить настоящий Договор с собственниками на указанных в нем условиях, а принятое собственниками на общем собрании решение об утверждении условий настоящего Договора (Протокол общего собрания собственников помещений, указанный в преамбуле настоящего договора) является её полным и безоговорочным акцептом.

13.2. Настоящий Договор считается заключенным (вступает в силу) с момента включения МКД в реестр лицензии Управляющей компании на основании вышеуказанного протокола общего собрания собственников и действует в течение 1 (одного) года с момента его вступления в силу.

13.3. Утверждение настоящего Договора Собственниками, большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня, является его подписанием, и Договор считается заключенным с каждым собственником МКД на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

13.4. При этом каждый Собственник при его волеизъявлении имеет право подписать данный Договор. Если Собственник не проставил свою подпись на последней странице Договора, подписанием настоящего Договора будет считаться проставление подписи собственника на решении собственника помещения (бюллетене для голосования) при условии, что данный собственник голосовал за утверждение настоящего Договора управления.

13.5. Если за один месяц до окончания действия настоящего Договора ни одна из сторон в установленном Договором порядке не заявит об отказе от его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, за исключением условия о цене Договора, для которого разделом 4 Договора установлен особый порядок.

13.6. Настоящий Договор и приложения к нему, а также возможные дополнительные соглашения к настоящему Договору, считаются подписанными с момента их акцептования (утверждения) собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом, или платежом.

13.7. Настоящий договор заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами с учетом положений, раздела 1 настоящего Договора. Единственный экземпляр настоящего Договора хранится у Управляющей компании, электронный образ (скан-копия) подписанного договора (за исключением страниц с подписями собственников) размещается Управляющей компанией на своем корпоративном сайте и в системе ГИС ЖКХ, в связи с чем становится доступной неограниченному кругу лиц.

13.8. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

14. Приложения к договору:

*Приложение № 1 – Состав общего имущества **МКД по адресу: Нижегородская область, г.Кстово, ул. Шестой микрорайон, д. 37А**, в отношении которого будет осуществляться управление;*

Приложение № 2 – Перечень работ/услуг, предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей ремонта жилого дома и его оборудования;

Приложение № 3 – Правила пользования помещениями, содержания МКД и придомовой территории;

Приложение № 4 – Реестр собственников, желающих подписать текст договора управления МКД, утвержденного общим собранием собственников помещений, на условиях указанных в решении собственников помещений.

ООО «Управляющая компания «Ватсон»
607650, Нижегородская область, г. Кстово,
ул. Шестой микрорайон, дом № 38, помещение П2
ОГРН 1185275056878
ИНН 5250070786 / КПП 525001001
e-mail: gkvatson@mail.ru сайт: ук-ватсон.рф

Директор

_____ /Д.А. Чупановский/

м.п.

Собственники: в соответствии с реестром

Приложение 1
к Договору управления МКД
№ ШМ37А/2023 от «20» февраля 2023 г.

Состав общего имущества МКД по адресу: г. Кстово, Шестой микрорайон, д. 37А
в отношении которого будет осуществляться управление

Адрес многоквартирного дома:		Российская Федерация, Нижегородская область, город Кстово, **улица Шестой микрорайон, дом 37А**
Серия, тип постройки		03/18-АР2
Год постройки:		2019
Этажность:		4
Количество квартир (шт.):		84
Количество нежилых помещений (шт.):		49
Общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома (м2):		**3 947,60**
Общая площадь жилых помещений (м2):		3 217,80
Общая площадь нежилых помещений (м2):		729,80
Степень износа по данным гос.тех.учета:		-
Наименование элемента общего имущества	**Параметр**	**Значение**
Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Освещаемая площадь (м2)		**993,30** (653,60 + 339,70)
Уборочная площадь МОП (м2), в том числе:		**653,60 (149,80 + 503,80)**
Лестницы	Количество лестниц (шт.):	2
	Количество лестничных маршей (шт.):	18
	Уборочная площадь лестниц с подступенками (м2)	149,80
Коридоры и тамбура, лестничные клетки и лифтовые холлы, лифты	Площадь (м2):	503,80
Площадь МОП (м2), кроме уборочной площади, в том числе:		**339,70 (12,70 + 54,80 + 272,20)**
Помещения общего пользования в техподполье	Комната уборочного инвентаря	1
	Площадь (м2):	12,70
Надстройка	Лестничная клетка, машинное помещение лифта	2
	Площадь (м2):	54,80
Технические этажи	Площадь (м2):	-
Технические подвалы (техподполье)	ИТП, электрощитовая, коридоры	
	Площадь (м2):	272,20
	Перечень, инженерных коммуникации, проходящих через подвал	К1, К1.1, К2, В1, Т1, Т2, Т3,Т4, Т11, Т12, Т13, Т14, Т21, Т22, Т23, Т24,
	Перечень помещений подвала (техподполья) и установленного инженерного оборудования и коммуникаций: - Комната уборочного инвентаря: Установка водоотведения «Sololift2 D-2 - 1 шт. Душевой поддон со смесителем, Раковина со смесителем . - Электрощитовая в комплекте: ВП1, ВП2, АВР, ЩАО, ЩОП - ИТП в комплекте: насос отопления «Wilo» Stratos MAXO 40-1/12 -2 шт., насос ГВС «Wilo» Stratos MAXO Z 30-1/12 -2 шт., Теплообменники отопления Ридан НН №12М – 2 шт., Теплообменники ГВС Ридан НН №19 – 1 шт.	
Двери, ограждающие вход в помещения общего пользования	Количество (шт.):	25
	В т.ч. алюминиевых (шт.):	2
	в т.ч. деревянных (шт.):	8
	в т.ч. металлических (шт.):	15
Светильники в местах общего пользования	Количество (шт.):	57
Внутреннее электроснабжение	**Электрощитовая в комплекте**:	
	Щит ВР, ВП-1 в том числе:	1
	Счетчик Меркурий 230 230 АМ-00 Зав. № 36313050	1
	Щит ВРУ ВП-2 в том числе:	1
	Счетчик Меркурий 230 АМ-00 Зав. № 36350995	1
	Щит ВРУ, АВР в том числе:	1

	Счетчик Меркурий 230 АМ-00 Зав. № 36351111	1
	Щит ЩОП в том числе:	1
	Счетчик Меркурий 230 AR-01 R	1
	Щит ЩАО	1
	Щит ЩИТП	1
	Щит ЩЭ 1.1	1
	Щит ЩЭ 1.2	1
	Щит ЩЭ 1.3	1
	Щит ЩЭ 1.4	1
	Провода и кабели:	
	АВВГнг(А)-LS 5х35	118
	ВВГнг(А)-LS 5х6	70
	ВВГнг(А)-LS 5х4	20
	ВВГнг(А)-LS 3х10	750
	ВВГнг(А)-LS 3х6	510
	ВВГнг(А)-LS 3х2,5	850
	ВВГнг(А)-LS 3х1,5	1550
	ВВГнг(А)-LS FRLS 5х6	50
	ВВГнг(А)-LS FRLS 5х4	15
	ВВГнг(А)-LS FRLS 3х2.5	40
	ВВГнг(А)-LS FRLS 3х1.5	750
Система ограничения доступа «Домофон»	Эл. магнитный замок	1
Система АПС и СОУЭ	**Оборудование:**	
	С2000-М	1
	РИП-12 исп.15	1
	С2000-КПБ	2
	КС-4	30
	МПН	30
	УО-4С исп.02	1
	АКБ-17Ач	3
	ИП 212-141	12
	УКШ-А	12
	ИПР-513-10	17
	Световое табло «Выход»	14
	Иволга-2 (ПКИ-2)	24
	УК-ВК исп.14	3
	УКШ-1	40
	Кабельные изделия:	
	КПСнг(А)-FRLS 1х2х05	340
	КПСнг(А)-FRLS 1х2х0,75	420
	КПСнг(А)-FRLS 1х2х0,5	20
Задвижки, вентили, краны, коллектора на системах теплоснабжения	Коллектор этажный (комплект, шт.):	8
	Кранов (шт.):	104
Трубопроводы теплоснабжения (жилая часть)	**Материал труб:**	Сталь электросварная, сшитый полиэтилен
	Количество стояков (шт.):	4
	Трубопровод ø 50 мм:	100
	Трубопровод ø 40 мм:	20
	Трубопровод ø 32 мм:	10
	Трубопровод ø 25 мм:	150
	Трубопровод (сшитый полиэтилен) ø 16 мм:	1000
	Трубопровод (сшитый полиэтилен) ø 20 мм:	1800
Радиаторы в местах общего пользования	Количество (шт.):	3
	Кранов (шт.):	39
	Задвижек (шт.):	8
Трубопроводы холодной воды	**Материал труб:**	Полипропилен
	Количество стояков (шт.):	26
	Трубопровод ø 20 мм:	60
	Трубопровод ø 25 мм:	171
	Трубопровод ø 32 мм:	206
	Трубопровод ø 40 мм:	31
	Трубопровод ø 50 мм:	46
	Трубопровод ø 63 мм:	14

	Трубопровод ø 80 мм:	13
	Устройство внутриквартирного пожаротушения Д=19мм L=20м	52
Трубопроводы горячей воды	**Материал труб:**	Сталь водогазопроводная оцинкованная, полипропилен
	Количество стояков (шт.):	26
	Трубопровод ø 63 мм:	14
	Трубопровод ø 50 мм:	46
	Трубопровод ø 40 мм:	29
	Трубопровод ø 32 мм:	316
	Трубопровод ø 25 мм:	236
	Трубопровод ø 20 мм:	460
Трубопроводы канализации	**Материал труб:**	ППР, сталь
	Количество стояков (шт.):	28 (в т. ч. 2 стояка ливневой канализации)
	Трубопровод ø 100 мм:	108
	Трубопровод ø 110 мм (ППР):	487
	Трубопровод ø 50 мм (ППР):	3
Вентиляция	Количество вентканалов (шт.)	19
	Дефлектор ЦАГИ д.355, шт.	17
	Дефлектор ЦАГИ д.400, шт.	1
	Дефлектор ЦАГИ д.200, шт.	1
	Общая площадь воздуховодов (м2)	189
Выпуска	**Сеть бытовой канализации:**	
	Труба НПВХ SN4 Ø110	9
	Колодец из сборного ж/б Ø1500 (шт.):	1
	Люк чугунный типа «С» (шт.):	1
	Сеть водопровода:	
	Труба ПЭ SDR17 Ø90	5.5
Коллективные приборы учета	**Марка:**	
	Взлет ТСРВ-026М	1
	Взлет ТСРВ-024М	1
	Взлет ЭРСВ-440Л-В Ду50	2
	Взлет ЭРСВ-440Л-В Ду32	1
	Взлет ЭРСВ 440Л-В Ду25	2
	Взлет ЭРСВ 440Л-В Ду15	1
	ВСКМ90-40 Ду40	1
	ВСГДн-15	1
Иное оборудование		
Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	Земельного участка (кв.м):	6663
	в т.ч. благоустройство (кв.м):	3010
	в т.ч. площадь застройки (кв.м):	1248
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы:	Скамья -3шт, урны – 4 шт.
Кровля	Вид кровли:	Совмещенная наплавляемая
	Материал кровли:	Битумно-полимерные материалы
	Площадь кровли (м2):	870
Окна в местах общего пользования	Количество (шт.):	7
Лифты	Количество лифтовых шахт (шт.):	2
	Количество пассажирских лифтов (шт.):	2

ООО «Управляющая компания «Ватсон» **Собственники помещений: в соответствии с реестром**

Директор

_____ / Д.А. Чупановский /

м.п.

Приложение № 2
к Договору управления МКД
№ ШМ37А/2023 от «20» февраля 2023 г.

Перечень работ/услуг, предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей ремонта жилого дома и его оборудования

Адрес МКД	**г. Кстово, ул. Шестой микрорайон, дом 37А**
Общая площадь жилых помещений, м2	***3 217,80***
Общая площадь нежилых помещений, м2	***729,80***

I. Перечень работ/услуг:

Согласно разделу 2 настоящего Договора Управляющая компания обязуется оказывать Собственнику следующие услуги/работы:

1. Управление МКД.
2. Содержание общего имущества МКД
3. Текущий ремонт общего имущества МКД.

II. Характеристики и описание работ/услуг.

№ п/п	Работы / услуги	Виды работ / услуг	Периодичность
1.	**Управление МКД включает в себя:**		
1.1.	Осуществление договорной работы	Выбор исполнителей, подрядных специализированных организаций, ресурсоснабжающих организаций и заключение с ними соответствующих договоров	По мере необходимости
1.2.	Осуществление систематического контроля за исполнением заключенных договоров	Принятие и актирование выполненных работ	Ежемесячно
		Актирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств	По мере необходимости
1.3.	Повышение эффективности использования общего имущества МКД	Организация взаимодействия и расчетов с третьими лицами при передаче в возмездное пользование части общего имущества МКД	По мере необходимости
1.4.	Работа с обращениями собственников	Прием обращений собственников	В рабочие дни
		Подготовка и направление ответов на обращения	
		Организация учета их исполнения	
		Выдача справок	
1.5.	Обеспечение и взаимодействие с органами, осуществляющими постановку и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания	Выдача документов в пределах компетенции	По мере необходимости
1.6.	Ведение бухгалтерского учета и отчетности	Ведение лицевого счета МКД	Ежемесячно
		Ведение лицевых счетов собственников помещений МКД	
1.7.	Организация начислений платежей за услуги	Расчет размера платы за оказанные услуги	Ежемесячно
		Распечатка и доставка квитанций	Ежемесячно
		Консультирование собственников по вопросам начислений	По рабочим дням, в часы приема
1.8.	Работа с контролирующими органами. Взаимодействие с правоохранительными органами	Участие в мероприятиях, связанных с деятельностью контролирующих органов. Осуществление претензионно-исковой деятельности по фактам нарушения условий содержания и ремонта общего имущества, зафиксированных контролирующими органами.	По мере необходимости
1.9.	Профилактика и взыскание задолженности по оплате услуг	Профилактическая работа по недопущению задолженности	Ежемесячно
		Досудебная работа с должниками	
		Претензионно-исковая работа с должниками	
1.10	Организация перерасчета платы за коммунальные услуги	Рассмотрение заявлений собственников произвести перерасчет	По мере необходимости
		Актирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств	По мере необходимости
		Снятие показаний приборов учета	1 раз в 3 месяца

1.11.	Информационная деятельность по подготовке и предоставлению ежегодного отчета о результатах деятельности, по раскрытию информации в соответствии с требованиями действующего законодательства	Размещение ежегодного отчета для собственников помещений	1 раз в год
		Обновление информации на официальном сайте в сети Интернет	В сроки, установленные законодательством РФ
		Размещение информации на первых этажах МКД	По мере необходимости
2.	**Содержание общего имущества включает в себя:**		
2.1.	Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан	Кровля	2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации
		Пожарное оборудование	1 раз в месяц
		Вентиляционные каналы и шахты	1 раз в год
		Холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление в местах общего пользования	2 раза в год
		Электрооборудование	2 раза в год с обязательным составлением акта
		Внутридомовые сети, оборудование и пульты управления оперативной диспетчерской связи	
		Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, подвалы) с проверкой оборудования и коммуникаций, находящихся в них	
		Придомовая территория	
		Фасады, стены, окна, двери, полы, лестницы (лестничные клетки), внутренняя отделка (МОП), внутреннее освещение, система отопления, система водоснабжения, система электроснабжения, фундамент, благоустройство территории.	
		Лифты (при наличии в МКД)	Согласно руководству по эксплуатации
		Система АПС и дымоудаления (при наличии в МКД)	1 раз в месяц
		Дополнительный осмотр элементов территории после проведения текущего ремонта, устранения аварий, по Заявлениям собственников (нанимателей), контролирующих органов	По мере необходимости
2.2.	Освещение помещений общего пользования и наружного освещения	Замена светильников (люминесцентных, светодиодных) Ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп	По мере необходимости
		Замена автоматов, переключателей пакетных устройств защитного отключения, выключателей и отдельных участков электропроводки	
		Замена светильников наружного освещения	
2.3.	Обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования	Устранение протечек, срыва гидравлических затворов, санитарных приборов и не герметичности стыков соединений в системах канализации	По мере необходимости
		Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях	
		Герметизация входов в подвальное помещение	
2.4.	Санитарное содержание помещений общего пользования	Влажное подметание лестничных площадок, лифтовых холлов и маршей первых этажей	Ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)
		Влажное подметание лестничных площадок, лифтовых холлов и маршей выше 1-го этажа	1 раз в неделю
		Мытье пола кабин лифтов	Ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)
		Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
		Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
		Обметание пыли с потолков	1 раз в год
		Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электричества и слаботочных устройств, почтовых ящиков.	1 раз в год
		Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раз в год
		Мытье окон	1 раз в год
		Влажное подметание эвакуационных лестниц	1 раз в месяц
		Очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю
		Уборка площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю

2.5.	Содержание мест накопления ТКО	Санитарная обработка контейнеров	1 раз в 10 дней
		Уборка контейнерной площадки	По мере необходимости
2.6.	Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ	Проверка и наладка систем противопожарной сигнализации и систем дымоудаления, пожаротушения	1 раз в месяц
2.7.	Обеспечение готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов)	Регулировка и наладка систем центрального отопления	1 раз в неделю в отопительный сезон
		Промывка и опрессовка системы центрального отопления	1 раз в год
		Мелкий ремонт инженерного оборудования	По мере необходимости
2.8.	Подготовка МКД к сезонной эксплуатации	***К весенне-летней эксплуатации:***	С 1 апреля по 31 мая
		Очистка кровель от посторонних предметов мусора	
		Укрепление водосточных труб, воронок	
		Консервация системы отопления	
		Переключение внутреннего водостока на летний режим работы	
		Мелкий ремонт оборудования детских и спортивных площадок	
		Приведение в порядок тех. и подвальных помещений за исключением ремонта	
		К осенне-зимней эксплуатации:	С 1 июня по 30 сентября
		Промывка, гидравлические испытания и устранение незначительных неисправностей системы отопления	
		Восстановление тепловой изоляции в трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре	
		Мелкий ремонт частей кровель, герметизация гребней	
		Приведение помещений подвала в соответствие с требованиями пожарной безопасности, ограждение приямков в подвалах, восстановление освещения, герметизация инженерных коммуникаций	
		Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях	
		Переключение внутреннего водостока на зимний режим работы	
2.9.	Уборка придомовой территории	Очистка урн от мусора	6 раз в неделю
		Промывка урн	1 раз в месяц
		Сбор мусора	6 раз в неделю
		Уборка контейнерной площадки	6 раз в неделю
		Летний период:	
		Подметание придомовой территории	6 раз в неделю
		Уборка мусора на контейнерных площадках	6 раз в неделю
		Уборка мусора на детских и спортивных площадках (при их наличии на территории земельного участка МКД)	По мере необходимости
		Скос газона	По мере необходимости
		Зимний период:	
		Сдвижка и подметание снега	6 раз в неделю
		Уборка снега	По мере необходимости
		Уборка мелкого мусора	По мере необходимости
		Ликвидация скользкости	По мере необходимости
2.10.	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объектами, расположенными на земельном участке, входящими в состав общего имущества	Кронирование кустарников и деревьев	1 раз в год
		Окраска элементов благоустройства	1 раз в год
		Обслуживание детской площадки (при ее наличии)	По мере необходимости
		Полив газонов	
2.11.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Прием и рассмотрение заявок собственников и лиц, пользующихся помещениями в МКД на законном основании	По мере необходимости
		Учет устранений недостатков	

		Восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан, за исключением капитального ремонта	
2.12.	Прочие работы	Сбрасывание снега с кровель, удаление сосулек	По мере необходимости
		Обслуживание лифтового оборудования (при наличии в МКД)	По мере необходимости
		Визуальный осмотр ИПУ на предмет наличия/нарушения пломб	1 раз в 3 месяца
№ п/п	**Наименование имущества (конструкций)**	**Виды работ**	**Периодичность**
3.	**Текущий ремонт общего имущества в МКД включает в себя:**		
3.1.	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвал и других элементов фундаментов	Согласно графика ППР
3.2.	Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки, ремонт и окраска фасадов и других элементов фундаментов	Согласно графика ППР
3.3.	Перекрытия	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	Согласно графика ППР
3.4.	Крыши	Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	Согласно графика ППР
3.5.	Оконные и дверные заполнения	Смена при необходимости и восстановление отдельных элементов	Согласно графика ППР
3.6.	Межквартирные перегородки	Усиление, замена при необходимости, заделка отдельных участков	Согласно графика ППР
3.7.	Лестницы, крыльца (козырьки) над входами в подъезды, подвалы	Восстановление или замена при необходимости отдельных участков и элементов	Согласно графика ППР
3.8.	Полы	Замена при необходимости, восстановление отдельных участков	Согласно графика ППР
3.9.	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками	Согласно графика ППР
3.10.	Внутренняя система отопления (за исключением внутриквартирных)	Установка, замена при необходимости и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления	Согласно графика ППР
3.11.	Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки)	Замена при необходимости и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов	Согласно графика ППР
3.12.	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства за исключением внутриквартирных устройств и приборов	Восстановление работоспособности	Согласно графика ППР
3.13.	Внутренняя система вентиляции (включая вентиляторы и электроприводы)	Восстановление работоспособности	Согласно графика ППР
3.14.	Специальные общедомовые технические устройства	Замена при необходимости и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти	Согласно графика ППР
3.15.	Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, посадок, деревьев, ограждений, оборудования спортивных, детских, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников	Согласно графика ППР

III. Сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования)

Неисправности конструктивных элементов и оборудования общего имущества МКД	**Предельный срок выполнения ремонта**
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (колен, отметок, водосточных труб, воронок и пр. расстройство их креплений)	5 суток

Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, дверных полотен: В зимнее время В летнее время	 1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожавшее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах (в отношении общедомового имущества)	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	незамедлительно
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования при наличии переключателей кабелей на вводе в дом	Не более 2 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	незамедлительно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменых ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	1 сутки
Лифт	
Неисправности лифта	Не более суток

Примечание: сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки собственников помещений.

ООО «Управляющая компания «Ватсон»

Директор

_____ **/ Д.А. Чупановский /**

м.п.

Собственники помещений: в соответствии с реестром

Приложение № 3
к Договору управления МКД
№ ШМ37А/2023 от «20» февраля 2023 г.

Правила пользования помещениями, содержания МКД и придомовой территории

1. Основные понятия

Правила – настоящие Правила проживания в многоквартирных жилых домах, находящихся в управлении ООО «УК "Ватсон" (далее – «Жилые дома») разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством РФ и другими нормативными актами.

2. Пользование жилыми и нежилыми помещениями

2.1. Правила проживания распространяются на всех Проживающих в МКД (собственник, родственники, арендатор, служащие, гости или приглашенные).

2.2. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

2.3. Жилые помещения в Жилом доме используются исключительно для проживания.

2.4. Проживающие не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

2.5. Содержание домашних животных в Жилом доме допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических правил и правил содержания домашних животных. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается.

2.6. Домашних животных можно выгуливать на поводке в строго определенных для этого местах.

2.7. Владельцы, выгуливающие домашних животных на придомовой территории, должны немедленно убирать за ними экскременты.

2.8. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.

2.9. Проживающий обязан содержать принадлежащее ему жилое или нежилое помещение в чистоте и порядке.

2.10. Проживающий обязан обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.

2.11. Запрещается загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п., особенно с фасадной стороны домовладения.

2.12. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже.

2.13. Сушка белья также осуществляется только внутри балкона или лоджии.

2.14. Строго запрещается выброс мусора, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие общие помещения МКД.

2.15. Запрещается сбрасывать пепел при курении из окон, с балконов и лоджий.

2.16. Запрещается хранение в помещениях Жилого дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ, и предметов.

2.17. Порядок переустройства помещений в Жилом доме:

2.17.1. Любое переустройство и перепланировка помещений допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения с обязательным уведомлением Управляющей компании.

2.17.2. Запрещается производство работ:

- сопряженных с шумом, в жилых помещениях и местах общего пользования с 20.00 час. до 7.00 час. (с понедельника по пятницу включительно) с 20.00 час. до 10.00 час. (суббота, воскресенье), с обязательным перерывом с 12.30 до 15.00),
- с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;
- без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;
- с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;
- с использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.

2.17.3. Проживающий, желающий осуществить ремонт принадлежащего ему помещения, пользуясь услугами Управляющей компанией, подает об этом заявку за 10 дней до начала ремонта.

2.17.4. Проживающий, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

2.18. Уровень шума внутри помещений не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других Проживающих. С 20.00 до 7.00 часов должна соблюдаться тишина.

2.19. Проживающие обязаны допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

2.20. В случае невозможности проведения Управляющей компанией профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию домовладения и помещений, Проживающий несет всю полноту ответственности за возможное причинение вреда имуществу и здоровью 3-х лиц.

3. Пользование общим имуществом в МКД

3.1. Проживающим запрещается:

- использовать чердаки, технические этажи, венткамеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;
- размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и т.п.;
- снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты;
- загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы;
- проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся жидкостей, и горючих жидкостей;
- устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы;
- устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир.

3.2. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в доме используются для обеспечения Проживающих теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Использование их в других целях не разрешено.

3.3. Проживающие обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и в других местах общего пользования; производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах, определяемых Управляющей компанией.

3.4. Разрешается вывешивать объявления только в местах, определенных Управляющей компанией.

3.5. Парковка транспортных средств производится в специально отведенных для этой цели местах. Не позволяется парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах не предназначены для этой цели. В случае нанесения ущерба общему имуществу в доме при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счет ремонт поврежденных объектов общей собственности.

3.6. Запрещается мойка транспортных средств и их ремонт во всех вышеперечисленных местах.

3.7. Проживающий не имеет права менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери, решетки без уведомления и согласования с Управляющей компанией.

3.8. Проживающие обязаны бережно относиться к общему имуществу в МКД и не допускать его порчи или загрязнения.

3.9. Строго запрещается сброс или складирование (в т.ч. временное) мусора где-либо, кроме специально установленных для этих целей контейнеров или накопителей. Бытовой мусор допускается выбрасывать в контейнер, и оплата его вывоза входит в перечень коммунальных услуг, оплачиваемых на основании прямого договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.10. Вывоз строительного мусора организуется и оплачивается Проживающими самостоятельно либо через Управляющую компанию дополнительно к цене договора управления по действующим на соответствующий период расценкам.

3.11. Проживающие обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

4. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования

4.1. В случае обнаружения Проживающим неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в Управляющую компанию по **телефону круглосуточной аварийно-диспетчерской службы 8-910-141-19-17**.

4.2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Проживающего, последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть

осуществлен как Управляющей компанией, так и самим проживающим по согласованию сторон.

4.3. Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования.

4.3.1. Утечка воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода;
- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно уведомить об этом Управляющую компанию;
- вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения;
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
- не производить самостоятельно ремонтные работы.

4.3.2. Затопление помещения извне:

- установить источник затопления:
- если это крыша – необходимо уведомить об этом Управляющую компанию и предохранить вещи от порчи;
- если это помещение, расположенное над Вашим помещением – немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия собственника помещения – связаться с Управляющей компанией.

4.3.3. Неисправность электросети:

- установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении;
- уведомите Управляющую компанию;
- если в помещении произошла крупная авария, необходимо вызвать аварийную службу.

4.4. В случае возникновения опасности для жилого либо нежилого помещения в отсутствие Проживающего (поломка оборудования, пожар и другая аварийная ситуация) комиссия, в состав которой входит Управляющая компания, берет на себя ответственность в соответствии с заключенным с Проживающим Договором управления.

4.5. Каждому Проживающему необходимо соблюдать следующие правила безопасности:

- не оставляйте дверь Вашего помещения открытой;
- не оставляйте автомобили открытыми;
- старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении;
- не храните ценные вещи на балконе или лоджии;
- не позволяйте чужим людям входить в ваш дом, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом в опорный пункт полиции;
- при установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам полиции или Управляющей компании.

4.6. По всем вопросам, возникающим у Проживающего в связи с проживанием в доме, необходимо обратиться в Управляющую компанию.

5. Ответственность за несоблюдение Правил

5.1. При несоблюдении Правил Проживающие несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил, является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем Управляющей компании в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Управляющей компании.

5.2. Нарушение Правил проживания, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов, жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

В случае несоблюдения Правил проживания Проживающим, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.

Директор ООО, УК Ватсон

Приложение № 4
к Договору управления МКД
№ ШМ37А/2023 от «20» февраля 2023 г.

Реестр собственников, желающих подписать текст договора управления МКД, утвержденного общим собранием собственников помещений, на условиях указанных в решении собственников помещений.

№ п\п	ФИО	№ помещения	Роспись

Директор ООО УК Ватсон

Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью
На 29 листах
Директор ООО УК Ватсон
Чупановский Д.А. _____