Приложение № 5 к протоколу № 1 от 26.12.2024 г. внеочередного общего собрания собственников

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

Московская область, г. Щёлково «01» января 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Эдельвейс», в лице Генерального директора Гудь Марии Сергеевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и

гр. _____
(полные фамилия, имя, отчество собственника, при необходимости указать всех собственников на праве общей или долевой собственности)
являющийся собственником (собственниками) квартиры № _____ общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м (именуемый в дальнейшем «Собственник») на ____ этаже многоквартирного дома, расположенного по адресу: 141107, Московская обл., г. Щёлково, мкр. Богородский, д.3, на основании Договора об участии в долевом строительстве (№ _____ от «___» _____ 201__ г.), Акта приема-передачи объекта долевого строительства (№ _____ от «___» _____ 201__ г.), зарегистрированного права собственности (нужное подчеркнуть)

_____

_____

_____

_____
(номер, дата, наименование органа, выдавшего документ)

Или представитель Собственника_____,
(полные фамилия, имя, отчество представителя)
действующий в соответствии с полномочиями, основанными на_____
(документ, определяющий право пользования жилым помещением или представления интересов Собственника)

_____

_____

(далее «Стороны»), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от «26» октября 2024 г., оформленного протоколом внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: 141107, Московская обл., г. Щёлково, мкр. Богородский, д.3 № 1 от 26.12. 2024 г.

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. Термины и толкования

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Щёлково, мкр. Богородский, д.3, включающий земельный участок и расположенное на нём жилое здание, в котором отдельные части предназначен ы для жилых или иных целей.

Собственники помещений – по тексту настоящего Договора означает участников долевого строительства многоквартирного дома, а после регистрации права собственности на помещения, переданные участнику долевого строительствам – собственников соответствующих помещений, находящихся в многоквартирном доме, и наниматели жилых помещений по договорам социального найма. Собственники помещений несут бремя содержания данных помещений и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения:

$$\frac{S\ \text{помещения\квартиры(доли помещения\квартиры)}}{S\ \text{площадь Многоквартирного дома}}$$

Управляющая компания (организация) – организация, уполномоченная Собственниками Многоквартирного дома на выполнение функций по управлению Многоквартирным домом, в том числе по оказанию коммунальных услуг проживающим в Многоквартирном доме, а также Собственникам нежилых и иных помещений.

Совет дома – совет Многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;

Помещение – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного пользования и находящаяся в собственности Собственника.

Общее имущество – имущество в Многоквартирном доме, принадлежащее Собственникам помещений на правах общей долевой собственности:

– помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном 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 Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы);

– иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Многоквартирном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

– крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

– земельный участок, на котором расположен Многоквартирном дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (**Приложение № 1**).

– Принцип рациональности. Принцип рациональности предполагает, что затраты, необходимые для осуществления деятельности Управляющей компании по управлению многоквартирным домом, выгодны для многоквартирного дома на основании нескольких возможных вариантов расходования средств и не завышены.

Границы разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и личным имуществом – помещением Собственника указаны в **Приложении №2** к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Управляющая компания по заданию Собственников в течение согласованного срока (раздел 7 настоящего договора) за плату (раздел 4 настоящего договора) обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в таком доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом.

Управление Многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и функционирование находящихся в нём юридических лиц, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая компания принимает от Собственников права управления Многоквартирным домом, в том числе:

2.2.1. По выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома (в пределах границ эксплуатационной ответственности согласно **Приложению №2**) в зависимости от фактического состояния Общего имущества.

2.2.2. По организации предоставления Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме, коммунальных услуг надлежащего качества, в том числе: отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, вывоз и захоронение твердых бытовых отходов.

2.2.3. По представлению интересов Собственников в государственных, муниципальных, судебных, общественных организациях, контрольных и надзорных органах, перед специализированными организациями и поставщиками коммунальных услуг, в том числе при заключении договоров хозяйственных и прочих ресурсов, не нарушающих имущественные интересы Собственников.

2.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными ПП РФ № 491 от 13.08.2006 года, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными ПП РФ № 354 от 06.05.2011 года, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными ПП РФ № 416 от 15.05.2013 года, Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утверждёнными Правительством РФ № 731 от 23.09.2010 года, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённым Постановлением Госстроя РФ от 27.09.03 № 170,

санитарными правилами и иными нормативными и правовыми документами, действующими в РФ, Московской области, Щёлковском районе и городском поселении Щёлково.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода к Управляющей компании права собственности на Помещения в Многоквартирном доме и объекты Общего имущества в нем, а также права распоряжения Общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Управляющая компания обязуется:**

3.1.1. Принять в управление Многоквартирный дом и осуществлять функции управления таким Многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора, принципом рациональности согласно п.1.3, требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными во 2 абзаце п. 2.1 Договора, в том числе:

– По выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, оказанию иных работ и услуг в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ, решениями Совета дома и общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома приведён в **Приложении №3** к настоящему Договору;

– по заключению с поставщиками коммунальных ресурсов (теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, ТКО) договоров на предоставление коммунальных услуг Собственникам, контролю объёмов, качества и сроков их предоставления;

– по заключению договоров со специализированными организациями на:

а) эксплуатацию лифтового оборудования;

б) эксплуатацию системы пожаротушения;

в) эксплуатацию вентиляционных систем;

г) дератизацию и дезинсекцию;

д) иных договоров, связанных с содержанием и эксплуатацией общего имущества Многоквартирного дома.

– по контролю соответствия требованиям нормативно-правовых актов РФ, перечню и срокам проведения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, по обслуживанию и ремонту лифтового оборудования, аварийно-диспетчерским работам, проводимым работам и\или оказываемым услугам на основании договоров, заключённых в соответствии с настоящим Договором;

– по организации начисления и сбора средств, поступающих от Собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные услуги и прочие услуги на расчётный счёт Управляющей компании в соответствии с условиями заключённых договоров, существующими нормативами, ставками и тарифами, утверждёнными в установленном порядке органами местного самоуправления и действующим законодательством РФ;

– устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств поставщиками коммунальных ресурсов и иных услуг при проведении предусмотренного настоящим Договором контроля за исполнением договорных обязательств, принимать участие совместно с Советом дома в составлении соответствующих актов, осуществлять расчёт размера снятия недопоставленных услуг в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ и осуществлять перерасчёт стоимости коммунальных услуг;

– осуществлять паспортно-визовое обслуживание Собственников и граждан, проживающих в помещениях Собственников.

– по ведению технической и исполнительной документацию на общее имущество Многоквартирного дома и иной документацию, её хранению, внесению изменений и дополнений в указанную документацию в случаях, установленных нормативными правовыми актами РФ.

3.1.2. Представлять и защищать интересы собственников МКД перед застройщиком, в судах общей юрисдикции, арбитражном суде и любых организациях, учреждениях и обществах по вопросам, связанным с общим имуществом Собственников помещений Многоквартирного дома и совершать для этого в интересах Собственников все необходимые фактические и юридические действия с целью устранения недостатков Многоквартирного дома, находящегося на гарантии. В случае если недостатки Многоквартирного дома не устранены в сроки, установленные Застройщиком, то Управляющая компания обязана обратиться в

68

Арбитражный суд с исковым заявлением в отношении застройщика для принудительного исполнения гарантийных обязательств по устранению недостатков Многоквартирного дома, находящегося на гарантии.

В случае устранения дефектов по гарантийным обязательствам Застройщика, Управляющей компанией, последняя в праве направить требование Застройщику о возмещении затрат на восстановление дефектов по гарантийным обязательствам Застройщика в полном объеме.

3.1.3. Устранять все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.4. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий.

3.1.5. Своевременно ставить в известность Собственников об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги;

3.1.6. Вести учёт и рассматривать в установленный настоящим договором срок все претензии, жалобы и заявления Собственников, в том числе связанные с неисполнением Управляющей компанией условий настоящего Договора. Ответ должен быть направлен Собственникам не позднее 5 рабочих дней с момента регистрации претензий, жалоб и заявлений (если действующим законодательством не предусмотрен иной срок) способом, указанным в претензии, жалобе или заявлении, а при отсутствии указанного способа – по почтовому адресу Собственника Многоквартирного дома.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома. Управляющая компания обязана довести до Собственников помещений номер аварийно-диспетчерской службы посредством указания его на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и Интернет-сайте Управляющей компании, и оповещать Собственников помещений, в случае его изменения.

3.1.8. Устранять аварии и обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, возникших в местах общего пользования Собственников помещений в Многоквартирном доме и (или) в зоне ответственности Управляющей организации в сроки согласно Приложению 3.

3.1.9. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме, в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании, не позднее 1 рабочего дня с даты подачи заявки направить своего представителя для составления акта нанесения ущерба Общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению Собственника.

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом в установленном законодательством РФ порядке. По письменному согласованию с Управляющей компанией даты, времени и места. Собственник знакомиться с содержанием указанной в настоящем пункте документации, в том числе с правом ее копирования, фотофиксации.

3.1.11. Публиковать отчёты о выполнении Управляющей компанией обязательств по управлению Многоквартирным домом 1 раза в год:

не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным

Отчеты размещаются на информационных стендах Многоквартирного дома, публикуются на официальном сайте Управляющей компании, а общий ежегодный отчет еще и на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Отчеты, подписанные руководителем и заверенные печатью Управляющей компании, в указанные выше сроки должны предоставляться Председателю Совета дома.

3.1.12. В порядке, определённом действующим законодательством РФ, размещать информацию об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей компании, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

3.1.13. Предоставлять коммунальные услуги с параметрами (показателями) качества, соответствующими требованиям Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утверждённых Правительством РФ.

Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления жилищно-коммунальных услуг не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующей информации от предприятий жилищно-коммунального комплекса о причинах и предполагаемой продолжительности, о непредвиденных перерывах в предоставлении жилищно-коммунальных услуг, их продолжительности в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на официальном сайте в сети Интернет, информационных стендах дома, а в случае их личного обращения – немедленно.

В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ.

69

3.1.14. Ежемесячно совместно с Председателем Совета дома или другим членом Совета дома (по согласованию с Председателем Совета дома), снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учёта коммунальных ресурсов (услуг) в период с 23-го по 25-ое число каждого месяца текущего года.

3.1.15. Разместить в каждом подъезде информационный стенд для размещения информации от Управляющей компании. На информационном стенде должна быть размещена:

– общая информация об Управляющей компании: наименование, ФИО руководителя, почтовый адрес, режим работы, контактные телефоны (факс), адрес электронной почты, адрес официального сайта в сети Интернет, телефон аварийно-диспетчерской службы;

– списки следующих организаций с указанием их адресов и номеров телефонов: местных органов самоуправления, пожарной охраны, отделения полиции, участкового, скорой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологической станции, органов Государственной жилищной инспекции.

– график уборки мест общего пользования (подъездов);

– ежемесячно обновляемые списки квартир, имеющих задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг с указанием размера задолженности;

– объявления от Управляющей компании.

Разместить в каждом подъезде в лифтовом холле информационный стенд где в обязательном порядке должно быть предусмотрено место («лотки») под одновременное размещение двух листов формата А4 с информацией от Совета дома.

Размещение информационных стендов производится в счёт оплаты за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.16. Обеспечить возможность подачи Собственниками помещений показаний индивидуальных приборов учёта (ИПУ) в электронном виде с использованием сети Интернет (электронная почта, личный кабинет и т.п.), с указанием данной информации на информационных стендах.

3.1.17. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 (три) месяца и не реже 1 раза в 6 (шесть) месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, установленных в жилых и нежилых помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета и установленных на них пломб.

3.1.18. Требовать допуска в занимаемое Собственником жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб)

– для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования – не чаще 1 раза в 3 месяца и в заранее назначенное время (путем размещения объявлений на информационных стендах и/или входных группах);

– для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости;

– для ликвидации аварий – в любое время.

3.1.19. В сроки, определённые Стандартом раскрытия информации, утверждённым Правительством РФ, раскрывать сведения о стоимости каждой выполняемой работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, из состава предусмотренных Приложением №3 к настоящему договору.

3.1.20. Выполнять и оказывать обязательные работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренные:

– федеральными законами РФ, актами Президента РФ, Правительства РФ и Министерства РФ,

– законами Московской области, актами Губернатора Московской области, Правительства Московской области и Министерств Московской области,

– актами органов местного самоуправления Щёлковского района и городского поселения Щёлково,

– действующими правилами безопасности, правилами эксплуатации, санитарными нормами, а также иными правовыми актами.

Обязательные работы и услуги, явно не указанные в Приложении №3 к настоящему договору, Управляющая компания обязуется выполнять в объёме и с периодичностью, которые установлены вышеуказанными нормативно-правовыми актами.

3.1.21. Информировать Собственника об изменении размера платы за Помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещение и коммунальные услуги в ином размере, путем размещения соответствующей информации стендах в подъездах дома и на официальном сайте Управляющей компании.

3.1.22. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт Помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством РФ, настоящим договором, а также с учетом начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.23. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме, без взимания платы, согласно графику приема граждан, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные обязанностью исполнять функции паспортно-визовой службы и действующим законодательством документы.

3.1.24. Не позднее 3 (трех) рабочих дней до дня планируемого проведения работ, в зоне эксплуатационной ответственности управляющей организации, внутри Помещения Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, уполномоченными Собственником, в согласованное с Собственником время.

3.1.25. Осуществлять подготовку предложений о размере платы за содержание и ремонт помещений Собственников в Многоквартирном доме, о проведении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта в Многоквартирном доме либо отдельных его сетей и конструктивных элементов на предстоящий год и доводить их до сведения Совета дома и других Собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

3.1.26. Предоставлять Совету дома еженедельные акты выполненных работах за текущий месяц с указанием объемов.

3.1.27. Принимать участие в приемке на учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.28. Передать техническую, исполнительную документацию, документацию по регистрационному учету и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) календарных дней до прекращения действия Договора новой выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников, или, если такой собственник не указан, представителю Совета дома (в приоритете – Председателю Совета дома), а при его отсутствии – любому собственнику помещения в Многоквартирном.

Передача документации осуществляется по акту-приема передачи, с указанием реквизитов передающей и принимающей сторон, даты передачи и перечня передаваемых документов с указанием количества экземпляров и листов. Акт подписывается передающей и принимающей сторонами в 3х экземплярах: по одному для принимающей и передающей сторон и один передается Председателю Совета дома, а при его отсутствии – любому представителю Совета дома.

Техническая документация, исполнительная документация, документация на общее имущество Многоквартирного дома и иная документация по управлению домом, документация по регистрационному учету принадлежит собственникам Многоквартирного дома.

3.1.29. Восстановить за свой счет и своими силами, утраченную техническую, исполнительную документацию, документацию по регистрационному учету и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) календарных дней до прекращения действия Договора

3.1.30. Направить в подрядные и ресурсоснабжающие организации уведомления о расторжении договора в части обслуживания и снабжения ресурсами многоквартирного дома со дня передачи его в управление новой выбранной управляющей организации. Днем передачи Многоквартирного дома в управления считается дата внесения изменений в реестр лицензий субъекта согласно ст. 198 ЖК РФ.

3.1.31. Направить уведомления всем собственникам помещений в многоквартирном доме о необходимости ликвидировать имеющиеся задолженности по оплате предоставленных услуг по содержанию и ремонту жилья, а также коммунальных услуг в течение срока исковой давности, установленного действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.32. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг с Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.33. Согласовывать с Советом дома план текущего ремонта многоквартирного дома на текущий год.

3.2. **Управляющая компания имеет право:**

3.2.1. Если иное не предусмотрено решением Общего собрания Собственников, решением Совета дома (в случае наделения Совета дома соответствующими полномочиями общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ) и\или

настоящим Договором, определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на основании актов обследований Многоквартирного дома и заявок Собственников, а так же фактического состояния общего имущества в течение срока действия настоящего Договора.

3.2.2. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в Многоквартирном доме, перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для её устранения, с последующим информированием Совета дома и Собственников помещений.

3.2.3. Выступать в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, в качестве истцов, ответчиков, третьих лиц по делам, связанным с выполнением функций, определённых настоящим Договором.

3.2.4. Требовать от Собственников исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Оказывать Собственнику прочие услуги, не относящиеся к п. 3.1. настоящего Договора, на основании отдельно заключаемых с ним договоров.

3.2.6. В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, осуществлять ограничение и\или приостановление предоставления коммунальных услуг при неоплате (неполной оплате) Собственниками помещений Многоквартирного дома коммунальных услуг, уведомив Собственника об имеющейся задолженности за 20 календарных дней до предполагаемого ограничения и/или приостановления коммунальной услуги, направив такому Собственнику предупреждение (уведомление) заказным письмом с почтовым уведомлением. Предупреждение (уведомление) направляется по адресу, в отношении которого у Собственника имеется задолженность по оплате за коммунальные услуги.

3.2.7. Предъявлять требования Собственникам по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты пени. Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причинённого действиями (бездействием) Собственника (проживающими в их помещениях гражданами) Управляющей компании или общему имуществу Многоквартирного дома.

Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя или арендатора в установленные законодательством и Договором сроки с учетом применения п.3.4.11 Договора.

3.2.8. В случае отсутствия решения общего собрания Собственников об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и прочие услуги, применять по отношению к Собственникам размер платы (тариф), установленный органом местного самоуправления для аналогичной степени благоустроенности многоквартирного дома. При этом наименования платежей внутри тарифа и размер платы должны быть полностью идентичны размеру, установленному органом местного самоуправления.

3.2.9. В случае непредставления Собственником данных о показаниях приборов учёта в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчёт размера оплаты услуг в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме, утверждёнными Правительством РФ. При отсутствии данных о показаниях приборов учёта в помещениях, принадлежащих Собственнику, за период до 3-х месяцев, производить начисления исходя из действующих нормативов потребления коммунальных услуг.

3.2.10. Осуществлять проверку правильности учёта потребления ресурсов согласно показаниям приборов учёта. В случае несоответствия данных, предоставляемых Собственником, производить перерасчёт размера платы предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учёта, в следующем платежном документе.

3.2.11. Производить проверку работы установленных приборов учёта коммунальных ресурсов и сохранности пломб у Собственника, но не чаще, чем 1 раз в 3 (три) месяца.

3.2.12. По согласованию с Советом дома, направлять денежные средства, полученные за счёт экономии по предоставляемым жилищным, коммунальным и прочим услугам (ресурсосбережение, перерасчёты платежей и т.д.), оплату дополнительных работ по благоустройству придомовой территории, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.13. По решению общего собрания Собственников размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Многоквартирного дома в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся общим имуществом Собственников Многоквартирного дома.

3.2.14. В случае отсутствия на момент передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей компании помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Управляющая компания вправе оборудовать соответствующие помещения в Многоквартирном доме на основании Общего собрания Собственников Многоквартирного дома или Совета Многоквартирного дома, в котором планируется разместить соответствующие помещения, при условии соблюдения Управляющей

12

компанией законных прав и интересов Собственников Многоквартирного дома и действующего законодательства.

3.2.15. Поручать выполнение своих обязательств по настоящему Договору третьим лицам. При этом ответственность за выполнение обязательств по Договору перед собственниками несёт Управляющая компания.

3.2.16. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и законами субъекта РФ, и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, санитарному содержанию Многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.17. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя или арендатора в установленные законодательством и Договором сроки с учетом применения п.3.4.11 Договора.

3.3. **Собственник обязан:**

3.3.1. Передать Управляющей компании права управления Многоквартирным домом в пределах, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.3.2. Соблюдать правила содержания общего имущества Многоквартирного дома, утверждённые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов граждан, проживающих в квартирах.

3.3.3. В срок с 20 по 23 число каждого месяца предоставлять Управляющей компании показания индивидуальных приборов учета за текущий месяц одним из следующих способов: по электронной почте, указанной на сайте Управляющей компании; по телефону Управляющей компании; лично в офисе Управляющей компании или опустив данные в соответствующие ящики, расположенные на первых этажах в подъездах Многоквартирного дома.

3.3.4. Извещать Управляющую компанию о всех предстоящих фактах переустройства и перепланировки жилых помещений и помещений, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома.

3.3.5. Оказывать содействие Управляющей компании в осуществлении допуска в принадлежащие Собственникам помещения сотрудников Управляющей компании и других организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учёта и контроля.

3.3.6. Незамедлительно сообщать о возникновении аварийной ситуации внутри помещений или на общем имуществе Многоквартирного дома в аварийно-диспетчерскую службу по телефону аварийно-диспетчерской службы.

3.3.7. Обеспечить доступ представителя Управляющей компании в принадлежащее Собственнику Помещение для выполнения необходимых ремонтных работ, проверки пломб и снятия показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в заранее согласованное с Управляющей компании время, а работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.8. Обеспечивать сохранность общего имущества Многоквартирного дома. В случае порчи или нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома возмещать расходы на их устранение и убытки, понесенные в результате такой порчи или нанесенного ущерба.

3.3.9. Оказывать содействие Управляющей компании при исполнении ею обязательств по настоящему Договору.

3.3.10. Соблюдать следующие требования:

– не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более разрешенной мощности установленной проектной документацией на многоквартирный дом);

– не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

– не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень Общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, помещения общего пользования и придомовую территорию;

– не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, Общего имущества в Многоквартирном доме;

– использовать мусоропровод в соответствии с правилами, приведенными в Приложении 5 к Договору;

– не использовать Общее имущество, включая придомовую территорию, Многоквартирного дома в коммерческих целях без соответствующего решения общего собрания собственников Многоквартирного дома.

73

– незамедлительно информировать Управляющую компанию об аварийных ситуациях в Помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей заявки в Управляющей компании или в круглосуточной объединенной диспетчерской службе Управляющей компании.

3.3.11. В целях соблюдения правил пожарной безопасности обеспечить свободный доступ к помещениям общего пользования.

3.3.12. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения о завершении работ по переустройству и перепланировке Помещения.

3.3.13. В случае прекращения права собственности в связи с отчуждением жилого / нежилого помещения Собственник обязан известить Управляющую компанию. В случае несвоевременного уведомления Управляющей компании о переходе права собственности к иным лицам, платежные документы на оплату жилищно-коммунальных услуг формируются на основании имеющихся к компании данных, а формирование платежных документов на нового собственника производится с момента извещения о таковом.

3.3.14. Соблюдать требования правил пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.4. **Собственник имеет право:**

3.4.1. Получать информацию о размерах начисленных платежей за коммунальные и прочие услуги, содержание и ремонт, а также любую другую информацию, затрагивающую его права и охраняемые законом интересы.

3.4.2. Требовать от Управляющей компании выполнения предусмотренных настоящим Договором обязательств.

3.4.3. В порядке, определённом действующим законодательством РФ, знакомиться с информацией об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей компании, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

3.4.4. Предусмотренная действующим законодательством РФ информация должна быть доступна для ознакомления в офисе Управляющей компании в её рабочее время или на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, в том числе на информационных стендах.

3.4.5. Вносить предложения Управляющей компании по направлениям расходования средств, уплаченных Собственниками помещений за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

3.4.6. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.7. Контролировать выполнение Управляющей компанией её обязательств по настоящему Договору в соответствии с настоящим Договором, Жилищным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами РФ. В том числе:

– участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;

– присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

– знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом (в том числе с правом копирования документации, или фотофиксацией).

3.4.8. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную законодательством и настоящим Договором продолжительность.

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

3.4.10. Требовать от Управляющей организации представления отчета о выполнении настоящего Договора согласно п.3.1.11.

3.4.11. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду. При этом ответственность за неисполнение

нанимателем/арендатором обязанностей по оплате услуг по настоящему Договору несет Собственник помещения.

3.4.12. Оказывать содействие Управляющей компании в поиске временно отсутствующих Собственников помещений, при необходимости проведения ремонтных (профилактических) работ на находящихся в их помещениях установках и сетях электро-, тепло-, водоснабжения и канализации.

3.5. **Совет дома имеет право:**

3.5.1. Согласовывать с Управляющей компанией и утверждать план текущего ремонта многоквартирного дома на текущий год без решения общего собрания собственников помещений.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Расходы на содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома (плата за содержание и ремонт) определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло- и водоснабжения, водоотведения, систем вентиляции, дымоудаления и оповещения о пожаре, системы домофонной связи (в т.ч. автоматически запирающихся устройств дверей подъездов), содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платёжных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг. Наименования платежей внутри тарифа и размер платы должны быть полностью идентичны размеру, установленному органом местного самоуправления, если иное не принято решением Общего собрания Собственников Многоквартирного дома

Размер платы за Содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме утверждается Общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома.

В случае если Собственники на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт, то размер такой платы устанавливается равным ставке оплаты за содержание и текущий ремонт, утверждаемой органами местного самоуправления для домов аналогичной степени благоустройства, до момента принятия иного решения Общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома.

Размер платы за прочие услуги (видеонаблюдение, охраны многоквартирного дома и\или придомовой территории и т.п.) и иные услуги, плата за которые не предусмотрена нормативным актом, утверждённым органом местного самоуправления, устанавливается настоящим договором, в случае принятия решения общего собрания Собственников.

Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Размер платы за содержание и ремонт, а также стоимость коммунальных услуг приведены в **Приложении №4** к настоящему Договору.

4.2. Плата за дополнительные услуги и работы вносится в порядке и на условиях, определённых решением Общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.3. Плата за содержание и ремонт и иные услуги, а также плата за коммунальные услуги вносится Собственниками до 10 числа месяца следующего за расчётным, по платёжным документам (квитанциям), высылаемым Управляющей компанией. Платёжные документы (квитанции), предоставляются Управляющей компанией не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путем их помещения в почтовый ящик Собственника. В случае предоставления Управляющей компанией платёжных документов (квитанций) позже пятого числа месяца, плата Собственниками должна быть внесена в течение 10 дней от даты предоставления платёжных документов.

4.4. Услуги Управляющей компании, предусмотренные настоящим договором, включены в плату за содержание и ремонт Многоквартирного дома и указаны в **Приложении №4**.

4.5. При наличии у Собственников индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг начисление производится за фактически потреблённые услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При наличии в Многоквартирном доме коллективных приборов учёта коммунальных услуг начисление производится за фактически потреблённые услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.6. По решению общего собрания Собственников фонд капитального ремонта формируется перечислением взносов на капитальный ремонт на счёт регионального оператора. Перечень услуг и\или работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается нормативно-правовым актом Правительства Московской области. Перечень услуг и\или работ по капитальному ремонту в общем случае включает в себя: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения; ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным

75

для эксплуатации, ремонт или замену лифтовых шахт; ремонт крыши; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме; ремонт фасада; ремонт фундамента Многоквартирного дома.

4.7. В случае изменения расчетного счета Управляющей организации, на который Собственник обязан вносить плату за помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация обязана разместить информацию с новыми платежными реквизитами на платежных документах (квитанциях) за 30 дней до смены таких реквизитов, а также на информационных стендах, и на официальном сайте компании. Ответственность за последствия внесения платы за помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий Управляющей организации, несет Собственник.

4.8. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за помещение, а также иные платежи, предусмотренные действующим законодательством РФ и общим собранием Собственников Многоквартирного дома.

4.9. При временном отсутствии в Помещениях граждан, внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение, водоотведение при отсутствии в Помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующим законодательством.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и\или с перерывами, превышающими установленную законодательством РФ или настоящим Договором продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Собственник и Управляющая компания при неисполнении или ненадлежащем исполнении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

5.2. Управляющая компания несёт ответственность (в границах эксплуатационной ответственности) за выполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.3. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.4. Управляющая организация несет полную ответственность перед Собственником за все подрядные организации, с которыми она заключает договор на обслуживание дома, с правом обращения и взыскания причинённого ущерба общему имуществу Собственников в порядке регресса.

5.5. Управляющая компания не несёт ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

5.6. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и\или с перерывами, превышающими установленную законодательством РФ или настоящим договором продолжительность, Управляющая компания обязана из собственных средств уплатить неустойку в размере, установленном законодательством РФ. По желанию Собственника неустойка может быть зачтена в счёт будущих платежей.

5.7. В случае несвоевременной оплаты Собственником начислений за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, платы за коммунальные услуги и иные предусмотренные настоящим Договором платежи, Собственник оплачивает пени согласно действующему законодательству РФ.

5.8. В случае нерационального использования Управляющей компанией средств (заключения договоров с поставщиками товаров и услуг по завышенным ценам для данного качества поставляемых товаров и услуг), Управляющая компания возмещает из собственных средств убытки, понесенные Собственниками Многоквартирного дома в размере перерасхода денежных средств относительно среднерыночной стоимости на выполненных работ, оказание услуг и закупку товаров и материалов.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями, избранными общим собранием собственников, Советом дома, а также уполномоченными органами субъекта РФ.

6.1.1. Контроль за работой Управляющей компании осуществляется путём:

16

– предоставления ответственными лицами Управляющей компании информации по запросам, поданным в письменном или электронном виде. Информация должна быть предоставлена в срок не позднее 5 рабочих дней с даты обращения (если действующим законодательством не предусмотрен иной срок) способом, указанным в заявлении (обращении), а при его отсутствии по почтовому адресу Собственника;

– проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ путем подписания акта выполненных работ/оказанных услуг Председателем Совета дома или назначенным им представителем Совета дома, или иным Собственником по согласованию с Председателем Совета дома;

– участия Собственника, членов Совета дома в осмотрах Общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту и техническому обслуживанию;

– участия в ежемесячном снятии показаний общедомовых приборов учета;

– участия Собственника, членов Совета дома в приёмке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации с последующим подписанием акта приемки;

– 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 с положениями настоящего раздела Договора;

– составления актов осмотров технического состояния Общего имущества;

– проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, один экземпляр которого должен быть предоставлен Совету многоквартирного дома;

– ознакомления с содержанием технической документации на Многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля, в том числе с правом получения копий такой документации;

– осуществления проверок надлежащего хранения и актуализации технической документации, связанной с управлением Многоквартирным домом;

– рассмотрения отчетов Управляющей организации;

– инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и отсутствию реагирования Управляющей компанией на обращения Собственников;

– обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГЖИ, Госпожнадзор, Роспортебнадзор и др.) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству, с целью проверки соответствия содержания общего имущества Многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям.

6.2. Полученные от Собственника в письменном или электронном виде обращения и заявления (жалобы, претензии) должны быть зарегистрированы в первый рабочий день после их получения. О присвоенном входящем номере Собственнику должно быть сообщено лично или по телефону/электронной почте, указанным Собственником в своем заявлении (обращении), или иным способом, указанным в заявлении (обращении).

6.3. В случаях нарушения условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

– нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и/или проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;

– неправомерные действия Собственника;

– неправомерные действия представителей Управляющей компании;

– Невыполнение сотрудниками УК условий договора, нормативов и\или законодательства РФ.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

6.4. При ненадлежащем качестве услуг и работ и\или превышении установленной законодательством РФ, решением Совета дома или настоящим договором продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ по содержанию и текущему ремонту, а так же при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и\или с перерывами, превышающими установленную законодательством РФ или настоящим Договором продолжительность, акт составляется в порядке, определённом Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами

предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утверждёнными Правительством РФ.

6.5. Акт на неправомерные действия Собственника составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из 3-х человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя – обязательно), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.6. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни и здоровью, и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности – фотографирование или видеосъёмка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.7. Акт составляется в присутствии Собственника (его представителя, члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (его представителя, члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один экземпляр акта вручается Собственнику.

6.8. Принятые решения о комиссионном обследовании выполнения работ и оказания услуг по Договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт.

6.9. В течение 10-ти рабочих дней от начала действия Договора или с момента избрания (переизбрания) Совета дома, Собственники обязаны довести до Управляющей компании данные о членах Совета: ФИО и номер жилого помещения членов Совета дома и председателя Совета дома, контактные данные (телефон, e-mail) председателя Совета дома.

6.10. Управляющая компания обязана сообщить председателю Совета дома данные (ФИО, контактный телефон, адрес электронной почты) сотрудника компании, ответственного за содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома. Данный сотрудник Управляющей компании должен являться первичным контактным лицом при взаимодействии с Советом дома, а также по вопросам полноты и качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

6.11. Ежемесячное снятие показаний коллективных (общедомовых) приборов учёта коммунальных ресурсов (услуг) в доме осуществляется с 23-го по 25-ое число текущего месяца должно быть осуществлено в присутствии председателя Совета дома и\или любого члена совета многоквартирного дома.

6.11.1. Управляющая компания обязана не позднее, чем за 2 рабочих дня по телефону и по электронной почте согласовать с Председателем Совета дома конкретные дату и время снятия показаний.

Результаты снятия показаний должны фиксироваться в протоколе, который должен содержать: перечень приборов учёта, их заводские номера, вид \назначение учитываемого ресурса, предыдущие и текущие показания, коэффициент пересчёта (при наличии).

6.11.2. Протокол должен быть составлен в 2-х экземплярах и подписан уполномоченным представителем Управляющей компании и присутствующим представителем Совета дома. Один экземпляр протокола должен быть передан присутствующему представителю Совета дома. «Журнал учёта показаний коллективных (общедомовых) приборов учёта» формируется путём подшивки оформленных протоколов.

6.11.3. Показания автоматизированных приборов учёта (приборы учёта тепловой энергии, электроэнергии) допускается в общий протокол не заносить, если к протоколу будет приложена распечатка показаний прибора учета, сделанная во время снятия показания приборов учета. При этом экземпляр оформленного протокола по архивным данным прибора учета протокола (отчета) до конца текущего месяца должен быть передан или направлен по электронной почте Управляющей компанией Председателю Совета дома.

6.11.4. Не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента представления Собственникам платежных документов (квитанций) за отчетный период Управляющая компания обязана передать Председателю совета дома под роспись письменно оформленные и заваренные подписью сотрудника Управляющей компании данные о суммарном объеме (количестве) электроэнергии, холодной и горячей воды, отопления, потребленных в жилых, а при наличии, и в нежилых помещениях Многоквартирного дома (по показаниям индивидуальных (квартирных) приборов учета, по среднему, по нормативу), а также об объемах тепловой энергии, потребленной на нужды отопления и горячего водоснабжения (подогрев) в расчетном периоде.

6.11.5. Если представитель Совета дома к назначенному времени не прибыл, снятие показаний производится без его участия с отметкой в протоколе «не прибыл».

6.12. Общие плановые осмотры (весенний и осенний) должны проводиться с обязательным участием председателя Совета дома и (или) назначенного им члена Совета дома, или иного Собственника по согласованию с Председателем Совета дома.

Управляющая компания обязана не позднее чем за 3 рабочих дня согласовывать с Председателем Совета дома конкретные дату (даты) и время проведения общих плановых осмотров. Копии актов общих плановых осмотров должны быть переданы Управляющей компанией Председателю совета дома в течение 5 рабочих дней, после их оформления, под роспись.

6.13. Еженедельно Советом дома может быть проведена проверка качества работ и услуг по содержанию и текущему ремонту дома. В процессе проверки представителем Совета дома проверяется выполнение и качество выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных настоящим Договором и **Приложением №3** к нему:

6.13.1. Не позднее, чем за 1 рабочий день, председатель Совета дома должен оповестить Управляющую компанию о планируемой дате и времени проведения проверки. Управляющая компания и председатель Совета дома должны совместно согласовать время проведения проверки. К согласованному времени должен прибыть представитель Управляющей компании, имеющий доступ во все помещения, являющиеся общим имуществом собственников Многоквартирного дома, и уполномоченный на подписание актов проверки, а также председатель и\или представитель Совета дома.

6.13.2. Выявленные в процессе проверки несоответствия должны быть устранены в кратчайшие сроки, но не позднее 7 рабочих дней со дня составления акта. Если по объективным причинам для устранения несоответствия необходим более длительный срок, Управляющей компанией в течение 3 рабочих дней со дня составления акта должен быть составлен и передан (или направлен по e-mail) председателю Совета дома план мероприятий, содержащий перечень работ, которые должны быть выполнены в сроки, установленные в плане мероприятий.

6.14. При наличии признаков нарушения качества или превышения установленной Законодательством или настоящим Договором продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по содержанию и текущему ремонту Многоквартирного дома, неплановые проверки проводятся Собственниками помещений и в том числе представителями Совета дома в порядке, определённом Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Правительством РФ, и Положении о Совете дома.

6.15. Приёмка оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в отчётном месяце оформляется актом, подписываемым председателем Совета дома или уполномоченным им представителем Совета дома. Один экземпляр подписанного с двух сторон акта передается Председателю Совета дома.

6.16. Приёмка оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с периодичностью выполнения, превышающей 1 раз в месяц, в т. ч. ремонтных работ, включённых в годовой план текущего ремонта, оформляется актом, с приложенной стоимостной сметой по выполненным работам, подписываемым председателем Совета дома или уполномоченным им представителем Совета дома. Один экземпляр подписанного с двух сторон акта передается Председателю Совета дома.

6.17. По запросу, как устному, так и письменному, в т.ч. поданному в электронном виде на электронную почту Управляющей компании, Председателю Совета дома и (или) представителю Совета дома должны быть продемонстрированы результаты выполнения работ и, при необходимости, предоставлены документы, подтверждающие факт выполнения работ их стоимость.

6.18. Выполнение работ, проведённых на основании заявок, поданных Собственниками помещений, должно быть оформлено соответствующими отметками об исполнении в Журнале учёта заявок.

7. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента принятия решения на Общем собрании собственников Многоквартирного дома согласно ст. 162 ЖК РФ.

7.2. Управляющая компания обязана приступить к выполнению настоящего Договора в сроки, установленные Жилищным кодексом РФ, но не позднее чем через 15 (пятнадцать) календарных дней со дня передачи Управляющей компании технической документации на Многоквартирный дом.

7.3. Срок действия договора – 1 (один) год.

7.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 (три) месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников помещений, в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания договоров управления Многоквартирным домом или с иного, установленного такими договорами срока, не приступила к выполнению своих обязательств.

89

7.5. При отсутствии заявления одной из Сторон или отсутствия решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

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

8. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

a) по инициативе Собственника в случае:

– отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены и пр.), путём уведомления Управляющей компании о произведённых действиях с помещением в соответствии с п. 3.3.13 настоящего договора;

– 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 путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

b) по инициативе Управляющей компании в случае если:

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

– Собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании.

– У Собственников помещений Многоквартирного дома образовалась задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, превышающая двухмесячное начисление услуг по дому.

При этом Собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за 2 (два) месяца до прекращения действия настоящего договора по инициативе Управляющей компании.

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора.

8.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с разделом 9 Договора.

8.1.6. В случае расторжения Договора по любым основаниям, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна:

– уведомить органы исполнительной власти о расторжении Договора;

– предоставить собственникам отчет по показателям деятельности, связанной с управлением Многоквартирным домом;

– передать документацию с соответствия с п. 3.1.28 и 3.1.29 Договора.

8.1.7. В случае ликвидации Сторон, если не определён её правопреемник. Порядок передачи внесенных на счет Управляющей компании Собственниками средств за содержание и ремонт Многоквартирного дома новой управляющей организации или ТСН определяется законодательством РФ.

8.1.8. Настоящий Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке до окончания срока действия или по окончании срока действия, если Собственники помещений приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений. В этом случае за один месяц до его окончания Советом дома должно быть направлено Управляющей компании письменное уведомление, копия протокола общего собрания и приложения к нему.

8.2. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана по заявлению Собственника перевести денежные средства в размере переплаты по реквизитам, указанным Собственником.

8.3. Расторжение договора не является основанием для Собственника по прекращению обязательств по оплате Управляющей компании выполненных работ и оказанных услуг по Договору во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей компанией оплаченных работ и услуг в рамках Договора.

8.4. Расторжение договора не является основанием для Управляющей компании по прекращению выполнения обязательств перед поставщиками коммунальных ресурсов, возникших в период действия договора с РСО до момента расторжения договора с такой организацией.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти Российской Федерации законодательных актов, препятствующих исполнению условий Договора, 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.

9.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию Помещения Собственника и Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт Помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана не позднее 2 (двух) рабочих дней известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. При возникновении споров и разногласий при исполнении условий настоящего Договора урегулируются путем переговоров. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении условий настоящего Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в Щелковском городском суде Московской области, а при цене иска до 50 000 рублей в 280 судебной участке Щелковского судебного района Московской области, а для собственников помещений юридических лиц в Арбитражном суде Московской области.

В вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10.2. В вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10.3. Собственник согласен с предоставлением Управляющей компании прав обработки и хранения персональных данных и сведений в порядке и на условиях, определённых действующим законодательством РФ.

10.4. Изменение условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ.

10.5. Любые дополнения и изменения к настоящему Договору действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и утверждены общим собранием Собственников помещений.

10.6. Настоящий Договор составлен по экземпляру для каждой из Сторон, на русском языке, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10.7. Все приложения к настоящему Договору подписанные Сторонами являются его неотъемлемой частью и применяются с учётом положений настоящего Договора.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома.
2. Приложение № 2 Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником.
3. Приложение № 3 Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
4. Приложения № 4 Размер платы по содержанию и ремонту общего имущества, а также коммунальные услуги.
5. Приложение №5 Реестр подписавших Договор управления

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

81

Собственник:

_____

Паспорт: гражданина _____

Серия _____ № _____

Выдан _____

_____

Дата выдачи: _____

Код подразделения: _____-_____

Адрес регистрации: _____

_____

_____

_____

Тел.: _____

E-mail: _____

_____/_____/

(подпись) (ФИО)

Управляющая компания:

ООО «Эдельвейс»

Юридический адрес: 141205, Московская область, Пушкинский район, город Пушкино, Набережная улица, дом 35 корпус 6, пом/ком 14/6

Почтовый адрес: 141281, г. Ивантеевка, ул. Школьная, д. 25, п.68.

ИНН/КПП: 5038151488/503801001,

БИК: 044525225, ОГРН 1195081092128.

р/с 40702810040000071520

ПАО СБЕРБАНК

Тел./факс: 8-929-919-69-60

E-mail: uk-edls@mail.ru

Генеральный директор

_____/Гудь М.С./

(подпись) (ФИО)

82