

Приложение № 5 к Протоколу №1 от 16 октября 2024г
внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома,
расположенного по адресу : Московская область, г. Щелково, ул. Неделина, д.22

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

Московская область, г. Щелково

«01» ноября 2024 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 _____

_____ (полные фамилия, имя, отчество собственника)

(при необходимости указать всех собственников на праве общей совместной 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: Московская обл., г. Щёлково, ул. Неделина, д.22, на основании

_____ (документ, устанавливающий право собственности)
50- _____ № _____ от « _____ » _____ 201 _____, запись регистрации _____;

_____ (номер, дата, наименование выдавшего органа)
или представитель Собственника

_____ (полные фамилия, имя, отчество представителя)
действующего 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

Термины и толкования:

- 1.1. **Многоквартирный дом** – здание, расположенное по адресу: Московская область, г. Щёлково, ул. Неделина, д.22, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 1.2. **Собственники помещений** - по тексту настоящего Договора означает собственников соответствующих помещений, находящихся в многоквартирном доме, - наниматели жилых помещений по договорам социального найма. Собственники помещений несут бремя содержания данных помещений и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом 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.
Доля в общем имуществе = $\frac{S \text{ помещения} \backslash \text{квартиры}}{S \text{ Многоквартирного дома}}$ (доли помещения \backslash квартиры)
- 1.3. **Управляющая компания** - организация, уполномоченная Собственниками Многоквартирного дома, на выполнение функций по управлению Многоквартирным домом, в том числе по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту его общего имущества и предоставлению гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, а также Собственникам нежилых и иных помещений, коммунальных услуг.
- 1.4. **Помещение** – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования и находящаяся в собственности Собственника.
- 1.5. **Общее имущество в многоквартирном доме** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности:
 - 1) 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);
 - 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в

данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

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

4) земельный участок (прилегающая территория), на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Размер прилегающей территории определяется в соответствии с Правилами благоустройства Московской области. (Приложение №4).

Границы разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и личным имуществом - помещением Собственника указаны в **Приложении №1** к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения внеочередного общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме , оформленного протоколом внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу Московская область, г. Щелково, ул. Неделина, д.22 №1 от 16 октября 2024 г, оригинал которого хранится в Министерстве по содержанию территории и государственному жилищному надзору Московской области.

2.2. В соответствии с настоящим Договором, Управляющая компания по заданию Собственников, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам (при отсутствии договоров, заключенных собственниками от своего имени с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и функционирование находящихся в нем юридических лиц, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользующимся помещениями в Многоквартирном доме лицам, в пределах денежных средств, поступающих на расчетный счет Управляющей компании от Собственников.

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

2.3.1 По выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, (в пределах границ эксплуатационной ответственности) в зависимости от фактического состояния Общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих на расчетный счет Управляющей компании от Собственников;

2.3.2 По организации предоставления Собственникам и пользующимся помещениями в Многоквартирном доме лицам коммунальных услуг надлежащего качества, в том числе: отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение (при отсутствии договоров, заключенных собственниками от своего имени с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами).

2.3.3 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 хозяйственных и прочих договоров, связанных с предоставлением (покупкой) коммунальных и прочих ресурсов, не нарушающих имущественные интересы Собственников.

2.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны в руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденными Правительством РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.03 №170, действующими санитарными правилами и иными нормативными и правовыми документами, действующими в Российской Федерации, Московской области, Щёлковском районе и городском поселении Щёлково.

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 том числе:

- по выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, оказанию иных работ и услуг (далее - Работы) в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации и решениями общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома приведен в **Приложении №2** к настоящему Договору;
 - по заключению с поставщиками коммунальных ресурсов договоров на предоставление коммунальных услуг Собственникам, контролю объемов, качества и сроков их предоставления. В случае заключения Собственниками от своего имени договоров на оказание коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми бытовыми отходами, по заключению договоров на предоставление коммунальных ресурсов на содержание общего имущества;
 - по заключению договоров со специализированными организациями на:
 - а). сбор, вывоз и захоронение твердых бытовых отходов; сбор, использование, обезвреживание, транспортирование и размещение отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.);
 - б). эксплуатацию лифтового оборудования;
 - в). эксплуатацию вентиляционных систем;
 - г). эксплуатацию системы домофонной связи;
 - д). техническое обслуживание ВДГО;
 - е). дератизацию и дезинфекцию;
 - ж). иных договоров, связанных с содержанием и эксплуатацией общего имущества Многоквартирного дома.
 - по контролю соответствия требованиям нормативно-правовых актов Российской Федерации, перечню и срокам проведения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, по обслуживанию и ремонту лифтового оборудования, аварийно-диспетчерским работам, проводящимся и/или оказываемым на основании договоров, заключенных в соответствии с настоящим Договором;
 - по организации начисления и сбора средств, с правом заключения для таких целей агентского договора с платежным агентом в порядке, определенном законодательством РФ, поступающих от Собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные услуги и прочие услуги на расчетный счет Управляющей компании в соответствии с условиями заключенных договоров, фактическими затратами Управляющей компании по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, существующими нормативами, ставками и тарифами, утвержденными в установленном порядке органами местного самоуправления и действующим законодательством РФ;
 - при проведении предусмотренного настоящим Договором контроля, за исполнением договорных обязательств устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств поставщиками коммунальных ресурсов, принимать участие в составлении соответствующих актов, осуществлять расчет размера снятия недопоставленных услуг в соответствии действующими нормативно-правовыми актами РФ и осуществлять перерасчет стоимости коммунальных услуг;
 - организовать паспортно-визовое обслуживания Собственников, граждан, проживающих в помещениях Собственников, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.
- 3.1.2. **Оказывать Собственникам услуги**, в состав которых входит:
- ведение технической, исполнительной документации на общее имущество Многоквартирного дома и иной документации, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в случаях, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации;
 - прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников, в том числе на действия (бездействие) работников Управляющей компании, поставщиков коммунальных ресурсов;
 - вести учет и рассматривать в установленный срок все претензии, жалобы и заявления и Собственников, связанные с исполнением Управляющей компанией условий настоящего Договора.
 - выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий;
 - подготовка предложений для Собственников, планов работ относительно ремонта, модернизации, реконструкции общего имущества Многоквартирного дома;
 - подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания и ремонта, модернизации и реконструкции общего имущества Многоквартирного дома;
 - предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам, имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта Общего имущества в порядке, определенном законодательством РФ;

- делать и предоставлять фото и видео отчеты по выполнению некоторых значимых работ, по согласованию/предложениям с Советом Дома

3.1.3. **Организовать** аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома;

3.1.4. Устранять аварии и обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, возникших в местах общего пользования собственников помещений в МКД и (или) в зоне ответственности Управляющей организации.

3.1.5. Ежеквартально представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет об израсходованных материалах до 25 числа месяца, следующего за отчетным, направив Совету дома нарочно или по электронной почте, и путем размещения на официальном сайте управляющей компании edelveis-uk.ru (Приложение №5).

3.1.6. По истечении года, до 01.04 представлять собственникам помещений в многоквартирном доме Отчет об исполнении Управляющей компанией обязательств по управлению многоквартирным домом за прошедший год, путем размещения на информационных досках 1 этажей, на официальном сайте управляющей компании edelveis-uk.ru.

3.1.7. Публиковать отчеты о выполнении Управляющей компанией обязательств по управлению многоквартирным домом на официальном сайте, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. А так же в порядке, определенном 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.

3.1.8. В порядке и 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 №2 к настоящему договору.

3.1.9. Обеспечить для Собственников Помещений, накопление твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора в специально отведенные для этого месте; организовать место накопления и сбор бытовых отходов, I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.)

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

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

3.1.12. Ежемесячно снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов (услуг) в период с 23-го по 25-е число текущего месяца.

3.1.13. Разместить в лифтовом холле и поддерживать в исправном состоянии информационный стенд с «лотками» для размещения информации на листах формата А4. 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 милиции, 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.

На каждом информационном стенде в обязательном порядке должно быть предусмотрено место («лотки») под одновременное размещение двух листов формата А4 с информации от совета дома. Размещение информационных стендов производится в счёт платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.1.14. Обязательные работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, предусмотренные:

- федеральными законами РФ, актами Президента РФ, Правительства РФ и Министерств 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,

- не указанные явно в Приложении №2 к настоящему договору, Управляющая компания обязуется выполнять в объёме и с периодичностью, которые установлены данными правовыми актами, в размере денежных средств поступающих от Собственников помещений.

3.1.15. На основании заявки Собственника, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба Общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению Собственника.

3.1.16. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, предусмотренных Договором исправлять имеющиеся недостатки в максимально короткий срок с момента их обнаружения, который не должен превышать сроки исполнения данного вида работ, установленные действующим законодательством, если выполнение данного вида работ не требует привлечения специализированных сторонних организаций.

3.1.17. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку от Собственника на их устранение, а так же на основании проводимых плановых и внеплановых осмотров.

3.1.18. Информировать Собственника и Пользователя о плановых перерывах предоставления жилищно-коммунальных услуг не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующей информации от ресурсоснабжающих организаций 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.

3.1.19. Выступать в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, у мировых судей в качестве истцов, ответчиков, 3-х лиц по делам, связанным с выполнением функций, определенных настоящим Договором;

3.1.20. ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

для поддержания внутридомового газового оборудования в исправном состоянии :

- Необходимо заключить соответствующий договор со специализированной организацией.
- Назначить лицо, ответственное за безопасное использование и содержание ВДГО, которое должно пройти первичный инструктаж с применением технических средств и действующего бытового газоиспользующего оборудования, в том числе бытового газоиспользующего оборудования с организованным отводом продуктов сгорания в дымовой канал.
- Обеспечивать надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов путём проверки состояния и функционирования вентиляционных каналов, при необходимости и очистки и (или) ремонта лицами, ответственными за содержание общего имущества в МКД, либо путём заключения договора об их проверке, а также при необходимости об очистке и (или) о ремонте с организацией, осуществляющей указанные работы.
- До начала выполнения работ по проверке состояния, очистке и ремонту дымовых и вентиляционных каналов уведомить собственника (пользователя) помещения в многоквартирном доме о необходимости отключения бытового газоиспользующего оборудования на период проведения указанных работ.
- В отопительный период обеспечивать предотвращение обмерзания и закупорки оголовков дымовых и вентиляционных каналов.
- В случае установления ненадлежащего состояния дымовых и (или) вентиляционных каналов многоквартирного дома незамедлительно уведомить собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме о недопустимости использования бытового газоиспользующего оборудования.
- Обеспечить надлежащую эксплуатацию ВДГО.
- Незамедлительно сообщить в аварийно-диспетчерскую службу газораспределительной организации об обнаружении следующих нарушений:
 - наличие утечки газа и (или) срабатывание сигнализаторов или систем контроля загазованности помещений;
 - отсутствие или нарушение тяги в дымовых и вентиляционных каналах;
 - отклонение величины давления газа от значений, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 приостановление подачи газа без предварительного уведомления со стороны специализированной организации или поставщика газа;
 - несанкционированное перекрытие запорной арматуры (кранов), установленной на газопроводах, входящих в состав ВДГО;
 - повреждение ВДГО и (или) ВКГО;.
 - авария либо иная чрезвычайная ситуация, возникшая при пользовании газом.
- Обеспечивать наличие проектной, эксплуатационной и другой технической документации, в том числе подтверждающей надлежащее техническое состояние ВДГО, дымовых и вентиляционных каналов, а также представлять копии указанных документов по запросу специализированной организации, уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих региональный государственный жилищный надзор (далее - органы государственного жилищного надзора) и уполномоченных органов местного самоуправления, осуществляющих муниципальный жилищный контроль (далее - органы муниципального жилищного контроля).

- Обеспечивать сохранность договора о техническом обслуживании и ремонте ВДГО и (или) ВКГО, договора о техническом диагностировании ВДГО и (или) ВКГО (при наличии), а также актов сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг), уведомлений (извещений) специализированной организации, поставщика газа, предписаний органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля.
- Обеспечивать своевременное техническое обслуживание, ремонт, техническое диагностирование и замену ВДГО и (или) ВКГО.
- Не позднее чем за 10 рабочих дней до начала планового перерыва подачи и (или) снижения рабочего давления холодной воды информировать собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме, в которых размещены теплогенераторы, о сроках такого перерыва.
- Содержать в надлежащем техническом и санитарном состоянии помещения, в которых размещено ВДГО, подвалы, погреба, подполья, технические этажи и коридоры, поддерживать в рабочем состоянии электроосвещение и вентиляцию в указанных помещениях.
- Не реже 1 раза в 10 рабочих дней проводить проверку загазованности подвалов, погребов, подполий и технических этажей с фиксацией результатов контроля в журнале проверок с указанием даты проведения проверок, лиц, которыми они были проведены, помещений, в которых проводились проверки, результатов проведения проверок.
- Перед входом в подвалы, погреба, подполья и технические этажи до включения электроосвещения или зажигания огня убедиться в отсутствии загазованности указанных помещений.
- Своевременно принимать меры по исполнению уведомлений (извещений) специализированной организации, а также предписаний органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля.
- В любое время суток обеспечивать беспрепятственный доступ в помещения, в которых размещено ВДГО, а также оказывать содействие в обеспечении доступа к ВКГО работникам аварийно-диспетчерской службы газораспределительной организации, а также иных экстренных оперативных служб в целях предупреждения, локализации и ликвидации аварий, связанных с использованием и содержанием ВДГО и (или) ВКГО.
- Обеспечивать приток воздуха в помещение в многоквартирном доме, в котором установлено газоиспользующее оборудование, входящее в состав ВДГО. При этом в нижней части двери или стены, выходящей в смежное помещение, необходимо предусматривать решетку или зазор между дверью и полом, а также специальные приточные устройства в наружных стенах или окнах указанного помещения.
- На основании договора о техническом обслуживании и ремонте ВДГО и (или) ВКГО и договора о техническом диагностировании ВДГО и (или) ВКГО обеспечивать представителям специализированной организации доступ к ВДГО, а также содействовать обеспечению им доступа к ВКГО в целях:
 - проведения работ по техническому обслуживанию, ремонту, установке, замене, техническому диагностированию ВДГО и (или) ВКГО;
 - проведения профилактических и внеплановых работ, направленных на безопасное использование ВДГО и (или) ВКГО;
 - приостановления, возобновления подачи газа в случаях, предусмотренных Правилами пользования газом, Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июля 2008 г. N 549.

3.2. Управляющая компания вправе:

- 3.2.1. Если иное не предусмотрено решением Общего собрания Собственников 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, объема поступивших средств от Собственников помещений Многоквартирного дома (либо планируемого объема) в течение срока действия настоящего Договора.
- 3.2.2. Если иное не предусмотрено решением Общего собрания Собственников или при отсутствии соответствующего решения Общего собрания Собственников, самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния Общего имущества и объема поступивших средств Собственников помещений многоквартирного дома.
- 3.2.3. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в Многоквартирном доме, перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения, с последующим информированием Собственников помещений.
- 3.2.4. Требовать от Собственников исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.5. Оказывать Собственникам прочие услуги, не относящиеся к п. 3.1. настоящего Договора, на основании отдельно заключенных с ним договоров.

- 3.2.6. В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, осуществлять ограничение и/или прекращение предоставления коммунальных услуг при неоплате (неполной оплате) Собственниками помещений Многоквартирного дома коммунальных услуг.
- 3.2.7. Заключать договоры и осуществлять допуск в помещения общего пользования, чердачные и подвальные помещения Многоквартирного дома сотрудников и специалистов организаций, осуществляющих монтаж/демонтаж и обслуживание оборудования, связанного с предоставлением Собственникам телекоммуникационных, интернет-провайдерских и иных услуг, с правом монтажа соответствующего оборудования.
- 3.2.8. 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, причиненного действиями (бездействием) Собственников (проживающими в их помещениях гражданами) Управляющей компании или общему имуществу Многоквартирного дома.
- 3.2.9. 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 установленный органом местного самоуправления для аналогичной степени благоустроенности многоквартирного дома.
- 3.2.10. В случае не предоставления Собственниками данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственникам, производить расчет размера оплаты услуг в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Правительством РФ. При отсутствии данных о показаниях приборов учёта в помещениях, принадлежащих Собственнику, за период до 3 месяцев, производить начисления исходя из действующих нормативов потребления коммунальных услуг, при отсутствии заключенных прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.
- 3.2.11. Осуществлять проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставляемых Собственниками, производить перерасчет размера платы предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- 3.2.12. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
- 3.2.13. По согласованию с Советом дома, а при его отсутствии с Собственниками, направлять денежные средства, полученные за счет экономии по предоставляемым жилищным, коммунальным и прочим услугам (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и т.д.), на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, оплату дополнительных работ по благоустройству придомовой территории, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, компенсацию инвестиций Управляющей компании в общее имущество Многоквартирного дома.
- 3.2.14. По согласованию с Советом дома, размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома.
- 3.2.15. В случае отсутствия, на момент передачи многоквартирного дома в управление Управляющей компании, помещений специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Собственник предоставляет право Управляющей компании по согласованию с советом дома оборудовать соответствующие помещения в многоквартирном доме, при условии соблюдения Управляющей компанией законных прав и интересов собственников многоквартирного дома и действующего законодательства.
- 3.2.16. Поручать выполнение своих обязательств по настоящему Договору третьим лицам. При этом ответственность за выполнение обязательств по Договору перед Собственниками несет Управляющая компания.
- 3.2.17. 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.
- 3.2.18. Предпринимать любые, законные действия по обеспечению выполнения всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.
- 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, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов граждан, проживающих в квартирах и соседних домах.
- 3.3.3. Извещать Управляющую компанию о всех предстоящих фактах переустройства и перепланировки жилых помещений и помещений, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома.

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

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

3.3.6. Незамедлительно сообщать о возникновении аварийных ситуации внутри помещений или на общем имуществе Многоквартирного дома в аварийно-диспетчерскую службу по телефону аварийно-диспетчерской службы. Управляющая компания обязана довести до Собственников помещений номер телефона аварийно-диспетчерской службы и оповещать Собственников помещений, в случае его изменения.

3.3.7. Своевременно инициировать общие собрания членов Собственников, для принятия решения об установлении размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – плата за содержание и ремонт), а также, других вопросов, относящихся к компетенции Общего собрания Собственников.

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

3.4. Собственник вправе:

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

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

3.4.3. По истечении года, следующего за отчетным (до 01.04) получать от Управляющей компании по письменному или поданному в электронной форме запросу отчет о выполнении последних обязательств по управлению многоквартирным домом за прошедший год.

3.4.4. В порядке, определенном действующим законодательством РФ, знакомится 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.

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

3.4.5. Вносить предложения Управляющей компании по направлениям расходования средств собираемых с Собственников 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 ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с настоящим Договором, Жилищным кодексом Российской Федерации и другими нормативно-правовыми актами РФ.

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 газо-, электро-, тепло- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Размер платы за Содержание и текущий 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 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 (систему домофонной связи (в т.ч. автоматически запирающихся устройств дверей подъездов), видеонаблюдение, охраны Многоквартирного дома и/или придомовой территории и т.п.) и иные услуги, плата за которые не предусмотрена нормативным актом, утвержденным органом

местного самоуправления, устанавливается настоящим договором, решением общего собрания Собственников, а при отсутствии такого решения – исходя из фактических затрат и расходов Управляющей компании, в соответствии с долями Собственника в праве общей собственности на данное имущество.

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, пропорционально площади жилого и нежилого помещения. В случае отсутствия коллективного (общедомового) прибора учета начисления платы за коммунальные ресурсы, потребленные при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, по нормативам потребления, утвержденным в установленном законодательством порядке.

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

Размер платы за содержание и ремонт, а также стоимость коммунальных услуг в 2024 г. приведены в Приложении №3 к настоящему Договору.

4.2. Плата за дополнительные услуги и работы, вносится в порядке и на условиях, определенных 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 следующего за расчетным по платежным документам (квитанциям), высылаемым Управляющей компанией. Платежные документы (квитанции), представляются Управляющей компанией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае выставления Управляющей компанией платёжных документов (квитанций) позже первого числа месяца, плата Собственниками должна быть внесена в течение 10 дней от даты выставления платёжных документов.

4.4. Услуги Управляющей компании, предусмотренные настоящим Договором, включены в плату за содержание и ремонт.

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

4.6. Фонд капитального ремонта формируется перечислением взносов на капитальный ремонт на счет 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 газо-, электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения; ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт; ремонт крыши; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; ремонт фасада; ремонт фундамента многоквартирного дома.

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Управляющая компания несет ответственность (в границах эксплуатационной ответственности) за выполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в пределах средств, поступающих в качестве оплаты за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и иных платежей, определенных общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома.

5.3. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает из-за недостатка средств на содержание Общего имущества в Многоквартирном доме и (или) ремонт Общего имущества Многоквартирного дома, возникшего по причине несвоевременной оплаты Собственниками.

5.4. В случае истечения сроков до капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

5.5. Управляющая компания не несет ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб общему имуществу, а также имуществу Собственников и/или третьих лиц, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
 - не обеспечением Собственников своих обязательств, установленных настоящим Договором.
 - аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
 - технического брака общего имущества многоквартирного дома при строительстве Многоквартирного дома, в т.ч. санитарно-технического и инженерного оборудования;
- 5.6. Управляющая компания не несет ответственности по:
- строительным дефектам застройщика, выявленным на этапе приемки дома в эксплуатацию и/или в процессе эксплуатации в Многоквартирном доме;
 - строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам Собственникам, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.
- 5.7. Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.
- 5.8. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая компания обязана уплатить неустойку в размере, установленном законодательством РФ. По желанию Собственников неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.
- 5.9. В случае задержки оплаты Собственниками начислений за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, платы за коммунальные услуги и иные платежи, Собственники оплачивают пени в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день задержки начиная со следующего дня после установленного срока выплаты по день фактического расчета включительно.

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

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, Советом дома, а также уполномоченными органами субъекта РФ.

6.1.1. Контроль за работой Управляющей компании осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 10 рабочих дней с даты обращения (если действующим законодательством на предусмотрен иной срок) информации по запросам, поданным в письменном или электронном виде;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия 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;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- 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 п.п. 6.2 - 6.6 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 для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.1.2. Полученные от Собственника в письменном или электронном виде обращения и заявления (жалобы, претензии) должны быть зарегистрированы в течении не более чем 3-х дней со дня их получения. О присвоенном входящем номере Собственнику должно быть сообщено при личном обращении или при обращении по телефону.

6.2. 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.

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

6.3. При ненадлежащем качестве услуг и работ и (или) превышении установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ при оказании услуг и выполнении работ по содержанию и текущему ремонту, а так же при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Акт составляется в порядке, определенном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Правительством РФ.

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

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

6.6. Акт составляется в присутствии представителя Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии представителя Собственника (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.

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

6.8. В течение 10 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 и председателя совета дома, контактные данные (телефон, e-mail) председателя совета.

6.9. 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.

6.10. Ежемесячное снятие показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов (услуг) в доме осуществляется с 23-го по 25-ое число текущего месяца в присутствии председателя совета дома и (или) назначенного им представителя совета дома.

6.10.1. Управляющая компания обязана не позднее, чем за 1 рабочий день по телефону оповестить председателя совета дома о конкретной дате и времени 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).

6.10.2. 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 присутствовавшему представителю совета дома. «Журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета» формируется путём подшивки оформленных протоколов.

6.10.3. Показания автоматизированных приборов учёта (приборы учёта тепловой энергии) допускается в общий протокол не заносить, в этом случае копия автоматически формируемого по архивным данным прибора учёта протокола (отчёта) до конца текущего месяца должна быть передана или направлена по e-mail Управляющей компанией председателю совета дома

6.10.4. Если представитель совета дома к назначенному времени не прибыл, снятие показаний производится без его участия с отметкой в протоколе «не прибыл». В этом случае экземпляр оформленного протокола до конца текущего месяца должен быть передан или направлен по e-mail Управляющей компанией председателю совета дома.

6.10.5. Не позднее 3 рабочих дней с момента предоставления Собственникам платежных документов (квитанций) за отчётный период Управляющая компания обязана передать председателю совета дома под роспись, письменно оформленные и заверенные подписью уполномоченного сотрудника Управляющей компании данные о суммарном объеме (количестве) электроэнергии, газа, холодной воды и горячей воды, потребленных в жилых и (при наличии) нежилых помещениях дома (по показаниям индивидуальных (квартирных) приборов учёта, по среднему, по нормативу), а также об объёмах тепловой энергии, предоставленной на нужды отопления и горячего водоснабжения (подогрев) в расчётном периоде.

6.11. Общие плановые осмотры (весенний и осенний) должны проводиться с обязательным участием председателя совета дома и (или) назначенного им представителя совета дома.

Управляющая компания обязана не позднее, чем за 1 рабочий день по телефону оповещать председателя совета дома о конкретной дате (датах) и времени 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.

6.12. До двух раз в месяц (в первой и второй половине месяца) по решению совета дома им может быть проведена плановая проверка качества работ и услуг по содержанию и текущему ремонту дома. В процессе проверки представителем совета дома выборочно проверяется выполнение и качество выполнения работ/оказания услуг, предусмотренных настоящим договором и Приложением №2 к нему:

6.12.1. Не позднее, чем за 2 рабочих дня, 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.

6.12.2. Состав проверяемых работ/услуг оглашается непосредственно перед проведением проверки прибывшему представителю Управляющей компании. Результаты проверки качества работ/услуг оформляются актом с приложением фото/видео. В случае выявления несоответствия периодичности или качества выполнения работ/услуг данные несоответствия фиксируются в акте с указанием конкретной статьи настоящего договора и (или) пункта Приложения №2 к нему и (или) статьи (части) нормативного акта, требования которых не были выполнены (далее – акт проверки). Выявленные несоответствия могут быть дополнительно зафиксированы путём фото и видео съёмки. Акт составляется в 2-х экземплярах, по одному – Управляющей компании и совету дома, и подписывается лицами, принявшими участие в проверке.

6.12.3. В случае если представитель Управляющей компании не прибыл для проведения проверки или отказался от подписи, акт составляется в одностороннем порядке с указанием со стороны Управляющей компании «не прибыл» («от подписи отказался»). Акт подписывается представителем и председателем совета дома. Экземпляр акта в бумажном или электронном виде направляется Руководителю Управляющей компании.

6.12.4. Выявленные в процессе проверки несоответствия должны быть устранены в кратчайшие сроки, но не позднее 3 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 и обоснованные сроки их выполнения. План мероприятий должен быть утверждён Руководителем или Управляющей компании. Работы должны быть выполнены в сроки, установленные в плане мероприятий. Выполнение плана мероприятий может быть проверено советом дома при последующих плановых проверках.

6.12.5. В случае выявления одинаковых несоответствий одной и той же работы/услуги при проведении подряд двух проверок в течение месяца, данная работа/услуга считается в течение месяца не оказанной (оказанной с ненадлежащим качеством). Акт проверки, в котором повторно зафиксирован факт несоответствия, является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на месячную стоимость данной работы/услуги собственникам всех помещений дома.

6.12.6. В случае не устранения выявленных несоответствий работ/услуг, зафиксированных в акте проверки, в установленные п.6.13.4 настоящего договора сроки, данные работы/услуги считаются не оказанными (оказанными с ненадлежащим качеством). Акт проверки имеет статус «Акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ», предусмотренного Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ. Акт проверки является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на стоимость данной работы/услуги собственникам всех помещений дома. Началом периода нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ является дата составления акта проверки.

6.13. При наличии признаков нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, неплановые проверки проводятся Собственниками помещений и в т.ч. представителями совета дома в порядке, определённом Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ.

6.14. Приемка оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в отчетном месяце оформляется актом, подписываемым председателем совета дома. Акт должен быть предоставлен председателю совета дома до 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным на электронную почту и лично.

В случае отсутствия письменной Претензии со стороны председателя совета дома по качеству предоставленных услуг управления многоквартирным домом по настоящему Договору, поданной в Управляющую компанию до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за отчетным, предоставленные

Управляющей компанией Собственникам в расчетном периоде услуги по управлению Многоквартирным домом Управляющей компанией считаются оказанными и принятыми в полном объеме.

6.15. Приемка 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, подписываемым председателем совета дома. Акт должен быть предоставлен председателю совета дома в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выполнения работ.

6.16. По запросу, как устному, так и письменному, в т.ч. поданному в электронном виде, председателю совета дома и (или) назначенному им представителю совета дома должны быть продемонстрированы результаты выполнения работ и, при необходимости, предоставлены документы, фото -видеофиксация подтверждающие факт выполнения работ.

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с ____ (в случае включения в реестр лицензий многоквартирных домов Московской области в более поздний срок- с даты включения в реестр).

7.2. Срок действия договора- 1 (один) год.

7.3. При отсутствии заявлений Сторон о расторжении договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.4.1. В одностороннем порядке:

а). по инициативе Собственника в случае:

8. отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, и прочие.), путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

б). по инициативе Управляющей компании, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случае если:

9. многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

10. собственники помещений в многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;

10.1.1. По соглашению сторон.

10.1.2. В судебном порядке.

10.1.3. В случае ликвидации Сторон, если не определен ее правопреемник.

10.1.4. 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, за один месяц до его окончания направили Управляющей компании письменное уведомление, копию протокола общего собрания и копию бланков голосования.

При одностороннем отказе собственников от исполнения обязательств в силу закона, в том числе от исполнения части обязательств по настоящему договору, Управляющая компания и Собственники расторгают договор только при условии оплаты Управляющей организацией фактически понесенных ею расходов. Управляющая компания и Собственники обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.

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

10.3. Расторжение договора не является основанием для Собственника по прекращению обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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

11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Местом исполнения обязательств по настоящему Договору является город Щелково Московской области, ул. Неделина д.22

11.2. Взыскание дебиторской задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома производится по месту исполнения Договора, указанного в п.8.1

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

11.4. Собственник переуступает Управляющей компании право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственников (нанимателями, пользователи, арендаторы), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг, при условии предоставления Собственником Управляющей компании договора найма (пользования, аренды).

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

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

11.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон, на русском языке, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую силу.

11.8. Все Приложения к настоящему Договору подписанные Сторонами являются его неотъемлемой частью и применяются с учетом положений настоящего Договора.

Приложения:

1. Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником.
2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
3. Размер платы за жилое помещение, включая размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и размер платы за коммунальные услуги.
4. Состав общего имущества
5. Реестр собственников, подписавших договор
6. Отчет об израсходованных материалах

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

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./

(ФИО)

