

Приложение № 6 к Протоколу № 1 от « 21 » мая 2023г.
внеочередного общего собрания собственников помещений
многоквартирного дома по адресу: Московская область,
г.Щелково, мкр. Богородский, д.15

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

Московская область, г. Щелково

« 21 » мая 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью «Эдельвейс», в лице Генерального
директора Гудь Марии Сергеевны, действующей 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:
141107, Московская обл., г.Щёлково, мкр.Богородский, д.15 на основании

_____ (документ, устанавливающий право собственности)

_____ (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** – единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, г. Щелково, мкр. Богородский, д.15, включающий земельный участок и расположенное на нем жилое здание, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей.

1.2. **Собственники помещений** - по тексту настоящего Договора означает участников долевого строительства многоквартирного дома, а после регистрации права собственности на помещения, переданные участнику долевого строительства, - 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 = $\frac{S \text{ помещения} \backslash \text{квартиры (доли помещения) \backslash \text{квартиры}}}{S \text{ Многоквартирного дома}}$

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 (**Приложение №4 к Договору**):

- 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, 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.

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 протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №__ от «__» _____ 2023г.), оригинал которого хранится в ГУ ГЖИ МО.

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 на содержание общего имущества (КРСОИ) Многоквартирного дома Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, 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 на содержание общего имущества Многоквартирного дома 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 коммунальных услуг на содержание общего имущества Многоквартирного дома надлежащего качества, в том числе: отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

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, Правила 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 на содержание общего имущества Многоквартирного дома, контролю объемов, качества и сроков их предоставления;
- 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 системы пожаротушения;
- г). эксплуатацию вентиляционных систем;
- д). эксплуатацию системы домофонной связи;
- 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, 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;
- осуществлять 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, на действия (бездействие) работников Управляющей компании, поставщиков коммунальных ресурсов;
- 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;

3.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома;

3.1.4. По истечении месяца, следующего за отчетным полугодием (в августе и в феврале), представлять собственникам помещений в многоквартирном доме Отчет об исполнении Управляющей компанией обязательств по управлению многоквартирным домом за прошедший квартал.

Публиковать отчеты о выполнении Управляющей компанией обязательств по управлению многоквартирным домом на официальном сайте в сети Интернет по адресу _____ и на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3.1.5. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий;

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

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

3.1.8. Вести учет и рассматривать в установленный срок все претензии, жалобы и заявления и Собственников, связанные с исполнением Управляющей компанией условий настоящего Договора.

3.1.9. 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.

3.1.10. Предоставлять коммунальные услуги на содержание общего имущества Многоквартирного дома с параметрами (показателями) качества, соответствующими требованиям Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных Правительством РФ.

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

3.1.12. Разместить в лифтовом холле каждого подъезда 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.

3.1.13. При наличии технической возможности, в течение 45 дней с момента начала управления, разместить непосредственно в многоквартирном доме или в одном из многоквартирных домов микрорайона (г.Щёлково, мкр.Богородский) платёжный терминал, позволяющий Собственникам помещений производить оплату стоимости жилого помещения и коммунальных услуг, без взимания дополнительных комиссий.

3.1.14. 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.

3.1.15. 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.

3.2. 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. 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;

3.2.5. Изменить (уменьшать) объем выполняемых работ и оказываемых услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренных настоящим Договором, либо Общим собранием Собственников, в размере невнесенных Собственниками платежей за данные виды работ и услуг.

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

3.2.7. Оказывать Собственникам прочие услуги, не относящиеся к п. 3.1. настоящего Договора, на основании отдельно заключенных с ним договоров.

3.2.8. В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, осуществлять ограничение и/или прекращение предоставления коммунальных услуг при неоплате (неполной оплате) Собственниками помещений Многоквартирного дома коммунальных услуг.

3.2.9. 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.

3.2.10. 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.

3.2.11. 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.

3.2.12. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.13. По согласованию 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 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 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 общего имущества Многоквартирного дома), 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 услуги на содержание общего имущества Многоквартирного дома, 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 месяца, следующего за отчетным полугодием (в августе и в феврале) получать от Управляющей компании по письменному или поданному в электронной форме запросу отчет о выполнении последней обязательств по управлению многоквартирным домом за прошедший квартал.

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 Internet по адресу: _____ и 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 электро, тепло- и водоснабжения, водоотведения, систему домофонной связи (в т.ч. автоматически запирающихся устройств дверей подъездов), обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг на содержание общего имущества, 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 (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 членов 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 Коммунальные услуги на содержание общего имущества Многоквартирного дома устанавливается в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Размер платы за содержание и ремонт, а также стоимость коммунальных услуг в 2023г. 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 коммунальных услуг на содержание общего имущества Многоквартирного дома вносится Собственниками до 10 числа следующего за расчетным по платежным документам (квитанциям) выслаемым 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. 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.

4.6. 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 на содержание общего имущества Многоквартирного дома 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 нереагированию 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.

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 на содержание общего имущества Многоквартирного дома, 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 на содержание общего имущества Многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную

продолжительность, Акт составляется в порядке, определённом 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 показания 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, 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. 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 компанией. 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 отчётном месяце оформляется актом, подписываемым председателем совета дома. Акт должен быть предоставлен председателю совета дома до 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным.

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, 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 01 июня 2023 г. (в случае включения в реестр лицензий многоквартирных домов Московской области в более поздний срок - с даты включения в такой реестр). Срок действия договора – один год.

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

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.3.1. В одностороннем порядке:

а). по инициативе Собственника в случае:

– 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:

– 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;

7.3.2. По соглашению сторон.

7.3.3. В судебном порядке.

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

7.3.5. 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 бланки голосований.

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 организации фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора. Управляющая компания и Собственники обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.

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

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

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

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

8.2. 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).

В случае невозможности разрешения споров по согласию Сторон, они рассматриваются в судебном порядке, установленном действующим законодательством по месту нахождения многоквартирного дома, а с юридическими лицами в Арбитражном суде Московской области.

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

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

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

8.6. 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 МКД.
5. Перечень лиц, подписавших договор управления многоквартирным домом.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник

(представитель собственника)

Паспорт (серия, номер):

Выдан:

(подпись, фамилия, инициалы)

Управляющая компания

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

(подпись)



/Гудь М.С./
(ФИО)