

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,
состоящим из квартир, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок**

Тверская обл. Калининский район

«___» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО Управляющая Компания «Удача», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Егорова Михаила Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, являющийся Собственником квартиры № _____ в доме по адресу: Тверская область, Калининский район, д. Кривцово, улица _____, дом № _____, действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности № _____ от _____, выданном _____, именуемый в дальнейшем «Собственник» или представитель Собственника _____, действующий от имени и в интересах Собственника на основании _____, совместно именуемые - «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор (далее по тексту - «Договор»), о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Настоящий Договор является договором возмездного оказания услуг и заключен на основании: Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом требований: Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»), Постановления Правительства РФ от 13.08.06 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 N 306 "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме", Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 (ред. от 27.03.2018) "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

1.2. По настоящему договору Управляющая организация обязуется по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, а также границы эксплуатационной ответственности указаны в Приложении № 1. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения", сроки и периодичность их выполнения указаны в Приложении №2.

1.3. Местонахождение многоквартирного дома: *Тверская обл., Калининский район, Никулинское с/п, д.Кривцово, ул. _____, д. ____, кв. ____*

Общая площадь помещений Собственников: _____.

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников квартир в многоквартирном доме.

2. Обязанности и права сторон

2.1 Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения".

2.1.3. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет, или снизить оплату по строке «Содержание и текущий ремонт».

2.1.4. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случае и порядке, определенном законодательством РФ и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

Не позднее окончания 1 квартала года, следующего за отчетным представлять Собственнику годовой отчет, путем размещения его на сайте Управляющей компании - www.vdachauk.org.

2.1.5. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.6. Обеспечить предоставление коммунальных услуг в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

2.1.7. Осуществлять водоснабжение (поставку питьевой воды) и водоотведение (утилизацию сточных вод) в соответствии с Федеральным законом от 07.12.2011 N 416-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О водоснабжении и водоотведении». Тарифы на питьевую воду и водоотведение устанавливает Главное управление «Региональная энергетическая комиссия» Тверской области.

2.1.8. Представлять и отстаивать интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору согласно действующего законодательства.

2.1.9. Обеспечивать Собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы Управляющей организации путем размещения в сети интернет на сайте Управляющей организации - www.vdachauk.org.

2.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в срок предусмотренный законодательством РФ.

2.1.11. В случае изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги по Договору своевременно информировать Собственника об этих изменениях, но не позже даты выставления «Платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставления коммунальных услуг» (далее – Платежный документ).

2.1.12. По истечении каждого месяца осуществлять действия по сбору и обработке показаний счетчиков и начислению платежей за предоставленные услуги. Выставленный Платежный документ не позднее 10 (Десятого) числа каждого месяца распечатывается и кладется в почтовый ящик Собственника.

2.1.13. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:
-регулярно производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника.

-вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;
-организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также принимать заявки Собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;

2.1.14. Принимать от Собственника показания приборов учета воды, а также осуществлять проверку состояния приборов учета и достоверности передаваемых Заказчиком сведений о показаниях приборов учета воды.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Совершать любые действия в интересах Собственников для обеспечения надлежащего содержания и управления общим имуществом многоквартирного дома, за исключением сделок по его отчуждению.

2.2.2. Направлять по заявкам проживающих в указанном доме лиц своего работника для выполнения работ, предусмотренных настоящим договором. Срок исполнения Заявки определяется в соответствии с законодательством РФ.

2.2.3. Приостановить оказание коммунальных услуг в случае неоплаты услуг, оказанных в предыдущих периодах, до полного погашения задолженности согласно действующему Законодательству РФ.

2.2.4. При внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начислять пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока, установленного для оплаты по день фактической выплаты включительно.

Заказчик _____

Исполнитель _____

Размер пени указывается в квитанции об оплате в сроки, установленные для внесения платы за помещение.

2.2.5. Взыскивать в принудительном порядке с собственников жилых помещений задолженность по оплате за содержание общего имущества и жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим договором.

2.2.6. Требовать с собственника жилого помещения полное возмещение убытков, причиненных общему имуществу многоквартирного жилого дома.

2.2.7. В судебном порядке взыскивать долговые требования, вытекающие из настоящего договора по отношению к собственникам/пользователям жилых и нежилых помещений в жилом доме, возникших в результате неуплаты или недоплаты за жилое помещение и коммунальные услуги, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

2.2.8. Уведомлять собственника о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника. Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия Общим собранием собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего договора работ. В случае, если порядок финансирования Собственником не определен и Управляющей организацией такие работы были выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственнику для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенной Управляющей организацией и подписанной руководителем.

2.2.9. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника, либо в помещении находящимся в социальном или коммерческом найме или в аренде, грозящей повреждением имущества других Собственников, либо нанимателей или арендаторов (при отсутствии в момент аварии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании Собственника, либо нанимателя или арендатора помещения, где произошла авария, либо куда требуется доступ для устранения аварии), ликвидировать ее всеми возможными средствами и способами, вплоть до вскрытия помещения с привлечением службы МЧС и участкового уполномоченного полиции и в присутствии понятых.

2.2.10. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами, подачу Собственнику коммунальных ресурсов.

2.2.11. При наличии предписания органов, осуществляющих государственный жилищный надзор, Управляющая организация имеет право провести необходимые ремонтные работы, указанные в предписании, без проведения общего собрания собственников помещений.

2.3 Собственник обязан:

2.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями и общим имуществом, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

2.3.2. Содержать и поддерживать собственное жилое помещение и санитарно-техническое оборудование в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Соблюдать правила пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, не допускать их загромождения посторонними предметами, строительным мусором, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры, не допускать захламления придомовой территории. Крупногабаритные отходы выносить в специально оборудованное место. Не допускать изменения системы отопления и водоснабжения в квартире.

2.3.3. Самостоятельно вывозить строительный мусор от своего жилого помещения до контейнерной площадки.

2.3.4. Своевременно и в полном объеме производить оплату в рамках договора за оказанные услуги. Перечень работ, выполняемых Управляющей организацией, является исчерпывающим. Услуги, не вошедшие в указанный перечень, оказываются за отдельную плату.

2.3.5. В случае возникновения или угрозы аварий, которые нанесут или могут нанести ущерб здоровью или имуществу физических лиц либо имуществу юридических лиц, немедленно информировать об этом специально уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, Управляющую организацию.

2.3.6. Обеспечивать в заранее согласованное время беспрепятственный доступ в помещение в рабочее время работников Управляющей организации.

2.3.7. В целях исполнения настоящего договора собственник даёт согласие на обработку и передачу своих персональных данных, а Управляющая организация при этом соблюдает конфиденциальность.

2.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности вводной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие техпаспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

2.3.9. Согласовывать в Управляющей организации переустройство и перепланировку помещения, а также не производить самовольное переустройство и перепланировку помещения и нарушать имеющие схемы учета поставки коммунальных услуг. Запрещается переоборудование инженерных сетей ХВС и ГВС.

2.3.10. Подписывать акт выполненных работ при приемке выполненных ремонтных работ.

2.3.11. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

2.3.12. При отчуждении принадлежащего Собственнику помещения в многоквартирном доме третьим лицам, уведомить об этом Управляющую организацию в 5-дневный срок, а также уведомить нового владельца о необходимости заключить договор на управление многоквартирным домом с Управляющей организацией в течение 5-ти дней с момента перехода права собственности на жилое помещение, а также уведомить Управляющую организацию о месте фактического проживания нового владельца.

2.3.13. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 и Договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

2.3.14. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену индивидуальных приборов учета воды.

2.3.15. Обеспечивать проведение поверки установленных индивидуальных приборов учета воды в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой поверке прибора учета.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Контролировать полноту исполнения Договора управления многоквартирным домом.

2.4.2. Инициировать проведение общего собрания собственников.

2.4.3. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающие параметрам качества и надежности.

2.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

2.4.5. В соответствии с действующим законодательством, принимать решения о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.4.6. Передавать в Управляющую организацию показания приборов учета воды в течение месяца одним из способов:

- При оплате Платежного документа через Сбербанк-онлайн
- На электронную почту, указанную в Платежном документе
- С использованием ящиков для передачи показаний счетчиков УК "Удача" В сообщении необходимо указать ФИО собственника, адрес жилого помещения и показания приборов учета воды.

3. Порядок расчетов.

3.1. Размер платы за жилое помещение, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, устанавливается в соответствии с перечнем работ и услуг, указанных в Приложении № 2 Настоящего Договора, в размере 11 рублей 07 копеек за квадратный метр жилого помещения. Оплата за водоснабжение (поставляемую питьевую воду), водоотведение (утилизацию сточных вод), рассчитывается Управляющей организацией отдельно в соответствии с тарифами, установленными Главным управлением «Региональная энергетическая комиссия» Тверской области. Сведения о действующих тарифах размещены на сайте Управляющей организации. Для расчета платы за водоотведение используются показания приборов учета воды, предоставленные Заказчиком. Исполнителю в сроки, предусмотренные настоящим пунктом Договора. Для использования права на оплату услуг по водоснабжению и водоотведению по показаниям индивидуальных приборов учета, Заказчик при получении жилого помещения в собственность, должен обратиться в офис Исполнителя и подписать Акт ввода индивидуального прибора учета в эксплуатацию. После подписания Акта ввода приборов в эксплуатацию в срок, до 25-го числа текущего месяца передавать Исполнителю показания приборов учета воды. В случае если индивидуальный прибор учета воды Заказчика не опломбирован, и не подписан Акт ввода приборов учета в эксплуатацию, то расчет платы за воду будет производиться Исполнителем в соответствии с нормативами, утвержденными ГУ

Заказчик _____

Исполнитель _____

"РЭК" Тверской области.

Размер расходов Собственника на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из нормативов потребления.

3.2. Размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании собственников дома с учетом предложений Управляющей организации или в соответствии с законодательством, путем принятия дополнительных соглашений к настоящему договору.

3.3. Размер платы за жилое помещение может быть изменен общим собранием собственников.

3.4. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

3.5. В случае изменения стоимости коммунальных услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу. Срок внесения Собственником платы по настоящему Договору до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.6. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

3.7. Не использование Собственником, нанимателем, арендатором жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неприятия решения собственниками о составе, сроках начала и источниках финансирования работ Управляющая организация не несет ответственность за последствия невыполнения данных видов работ.

4.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее виновных действий или бездействий, в размере действительного причиненного ущерба.

4.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не вносящих платы за потребленные коммунальные услуги, Управляющая организация после соответствующей проверки, совместно с Собственниками составляет акт о составе проживающих. Этот документ будет являться и доказательством в суде и основанием для начисления платежей.

4.4. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством, Постановления Правительства РФ от 21 января 2006 года № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», а также в случае причинения ущерба общему имуществу собственников помещений дома в следствие своих действий обязан возместить Управляющей организации и третьим лицам затраты на его устранение.

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

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

5. Форс-мажор.

5.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

5.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Согласование разногласий по заключаемому Договору, изложенных в протоколе, осуществляется путем переговоров сторон.

6.2. Все изменения, вносимые в действующий Договор, оформляются дополнительным соглашением, подписываемым обеими сторонами. Сторона, получившая предложение об изменении Договора, обязана дать ответ другой стороне не позднее 30 дней после получения предложения.

6.3. Все споры, возникающие между сторонами, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор действует с даты его подписания Сторонами в течение одного года.

7.2. Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, если за месяц до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не обратилась с предложением о его расторжении.

7.3. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.4. Настоящий Договор также может быть прекращен:

- По соглашению Сторон;

- В случае ликвидации Управляющей организации;

- В случае внесения собственниками и нанимателями жилых помещений платы за жилищные услуги менее 90% ежемесячно.

7.5. Расторжение Договора не является для собственника основанием прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) за время действия настоящего Договора.

7.6. При выполнении условий настоящего Договора, а также по всем вопросам, не отраженным в настоящем Договоре, стороны руководствуются действующим законодательством и иными нормативными документами.

7.7. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному из которых хранится у сторон.

8. Приложения

Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности.

Приложение № 2 - Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, сроки и периодичность их выполнения.

Реквизиты сторон:

Заказчик:

(Ф.И.О.)

Паспорт серия _____ № _____

Дата выдачи _____

Кем _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

Адрес эл. почты: _____

Исполнитель:

Общество с Ограниченной Ответственностью Управляющая компания «Удача»

Адрес: 170518, Тверская область, Калининский район, д. Кривцово, ул. Удачная, д. 3

Режим работы: будние дни с 9:00 до 18:00

ИНН 6950187573/КПП 694901001

ОГРН 1146952018597

р/счет 40702810807100000942 в ПАО АКБ «АВАНГАРД» г. Москва; БИК 044525201

к/счет 3010181000000000201

Телефон аварийно-технической службы: **8 (4822) 47-55-99**

Адрес электронной почты: uk@ydacha.org

Директор _____ /Егоров М.Л./

**Состав общего имущества многоквартирного дома и
границы эксплуатационной ответственности**

К общему имуществу дома относятся все помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения, не являющиеся частями квартир, в том числе чердак, (кроме оборудованных на каждую квартиру сезонных кладовых), крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения (квартиры), земельный участок с элементами озеленения и благоустройства. Граница и размер земельного участка определяется в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Границы эксплуатационной ответственности Сторон:

Границы ответственности Управляющей компании	Границы ответственности Собственника помещения
Запорно-регулирующая арматура водоснабжения, расположенная в колодцах на магистральных сетях.	Ответвления от запорно-регулирующей арматуры водоснабжения, санитарно-техническое оборудование в квартире и прибор учёта воды.
Отключающие устройства в наружном щите электроосвещения дома.	Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в наружном щите электроосвещения, включая квартирные электросчетчики.
Канализационный трубопровод от границы земельного участка до первого колодца.	Внутриквартирные трубопроводы и канализационная магистраль в пределах земельного участка многоквартирного дома.

Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного на территории коттеджного посёлка «Удача Юго-Запад». Сроки и периодичность их выполнения.

Вид работ	Периодичность
1.Содержание помещений общего пользования	
Хранение и выдача по необходимости ключей от входа в чердачное помещение (при наличии общего чердачного помещения дома)	Постоянно
Чистка крыши от снега (ниже крайнего снегозадержателя) и сбивание сосулек по согласованию с собственником	По мере необходимости
2.Уборка Земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, уборка мест общего доступа	
В летний период:	
Уборка придомовой неогороженной территории (кроме строительного мусора)	1 раз в неделю
Уборка мусора с газонов на придомовой неогороженной территории	По мере необходимости
Стрижка газонов на придомовой не огороженной территории	По мере необходимости
Подрезка деревьев и кустов на придомовой не огороженной территории	1 раз в год
Подметание территорий, очистка урн от мусора; уборка, выкашивание, поливка газонов и зелёных насаждений в местах общего доступа	По мере необходимости
Стрижка кустарников и вырубка поросли в местах общего доступа	1 раз в год
Диратизация (обработка травы от клещей)	По мере необходимости
В зимний период:	
Сдвигка и механизированная уборка снега после снегопада на асфальтированной неогороженной придомовой территории	В рабочие дни и по мере необходимости
Уборка снега на детских, спортивных и других площадках общего доступа, очистка урн от мусора	По мере необходимости
Механизированная уборка дорог от снега, посыпка дорог и проездов противогололёдными материалами	По мере необходимости
Круглогодично:	
Уборка контейнерных площадок	По мере необходимости
Ремонт и обслуживание детских и спортивных площадок	По мере необходимости
Обслуживание дорог и проездов	По мере необходимости
3.Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
Косметический ремонт просевшей отмостки	По мере необходимости
4.Проведение технических осмотров и мелкий ремонт общего имущества многоквартирного дома	
Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	По мере обращения собственников
Техническое обслуживание общедомовых вводных автоматов, в том числе: визуальный осмотр, проверка наличия и нарушения пломб, проверка их работоспособности	Ежемесячно
5.Подготовка системы отведения поверхностных вод к сезонной эксплуатации	
Профилактические работы по содержанию ливневых канав на территории коттеджного посёлка (мест общего доступа)	2 раза в год (весна, осень)
6.Аварийное обслуживание	
Аварийное обслуживание на системах водоснабжения, канализации и энергоснабжения в границах общего имущества многоквартирного дома	Постоянно
Организация диспетчерской технической службы для своевременного реагирования на возникновение внештатной ситуации на территории коттеджного посёлка.	Круглосуточно
7.Проведение противопожарных мероприятий	
8.Освещение мест общего доступа (дороги, детские и спортивные площадки):	
Ремонт и замена фонарей, прожекторов и светильников; замена ламп; ремонт и замена коммутационных устройств (реле, фотоэлементов и т.д.); устранение обрывов проводов и кабелей;	По мере необходимости
чистка, протяжка контактных соединений кабелей, проводов воздушных линий; проверка сопротивления изоляции проводов и кабелей; проверка заземляющих устройств;	1 раз в год
привлечение специализированных организаций и спецтехники (автовышка, кран).	В случае возникновения аварийных ситуаций
9.Услуги по управлению многоквартирным домом и обслуживанию мест общего доступа	
Заключение договоров на выполнение работ с подрядными организациями	Постоянно в рабочие дни
Сбор и обработка показаний индивидуальных приборов учёта	Постоянно в рабочие дни
Начисление и сбор платежей, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчётов	Постоянно в рабочие дни
Работа с обращениями граждан; принятие, рассмотрение жалоб о некачественном предоставлении услуг по договору и извещение о результатах их рассмотрения.	Постоянно в рабочие дни. В соответствии с законодательством РФ
Ведение бухгалтерского учёта и составление отчётности	Постоянно в рабочие дни

Услуги водоснабжения (поставляемая питьевая вода) и водоотведения (утилизация сточных вод)

Исполнитель обязуется предоставлять Заказчику услуги водоснабжения (холодная питьевая вода) и водоотведения (утилизацию сточных вод) в количестве и качестве, необходимом Заказчику в соответствии с требованиями, предусмотренными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением правительства РФ от 06.05.2011г. №354,

а Заказчик обязуется принимать у Исполнителя и оплачивать услуги водоснабжения и водоотведения на условиях предусмотренных настоящим Договором, а также обеспечивать предусмотренный настоящим Договором режим потребления, безопасность эксплуатации внутридомовых инженерных систем, в том числе приборов и оборудования, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов до границы эксплуатационной ответственности сторон (устанавливается Актом разграничения эксплуатационной ответственности).

Исполнитель обязуется:

- осуществлять отпуск коммунального ресурса (холодной питьевой воды), отвечающего параметрам качества и количества (объема), показатели, которых установлены законодательством Российской Федерации.
- принимать от Заказчика сточные воды.

Заказчик обязуется:

- оплачивать фактический отпущенный Заказчику объем коммунального ресурса, определенный в соответствии с условиями настоящего Договора.
- передавать Исполнителю данные показаний приборов учета потребления коммунальных ресурсов и (или) иной информации, используемой для определения количества (объема) коммунального ресурса, отпущенного до _____ числа **расчетного месяца** одним из способов:
- при оплате Платежного документа через Сбербанк-онлайн;
- на электронную почту, указанную в Платежном документе;
- с использованием ящиков для передачи показаний счетчиков УК "Удача".

В сообщении необходимо указать ФИО собственника, адрес жилого помещения и показания приборов учета воды. При выявлении неисправности прибора учета коммунального ресурса, установленного в жилом доме незамедлительно уведомить Исполнителя о неисправности прибора и вызвать представителя Исполнителя для составления акта.

Заказчик обязан осуществить ремонт прибора учета в течение 30 дней с момента выявления неисправности прибора учета, но не ранее дня, следующего за днем составления акта, указанного в настоящем пункте.

Заказчик не вправе:

- самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- не санкционированно подключать оборудование Заказчика к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

Оплата за водоснабжение (поставляемую питьевую воду) и водоотведение (утилизацию сточных вод)

Тарифы устанавливаются приказами Главного управления «Региональная энергетическая комиссия» Тверской области и на момент заключения договора составляют:

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Ед. измерен	Тариф	Нормативно-правовой акт, устанавливающий тариф (дата, номер, наименование принявшего органа)	Дата начала действия тарифа	Окончание действия тарифа
1	Водоснабжение	руб./м.куб.	15,95	Приказ № 226-нп от 14.12.2018 г. ГУ "РЭК" Тверской области	01.07.2019 г.	31.12.2019 г.
2	Водоотведение	руб./м. куб.	20,44	Приказ № 226-нп от 14.12.2018 г. ГУ "РЭК" Тверской области	01.07.2019 г.	31.12.2019 г.

Порядок обеспечения Заказчиком доступа Исполнителя к водопроводным и канализационным сетям, приборам учета холодной воды и сточных вод:

Заказчик обязан обеспечить представителям Исполнителя доступ к водопроводным и канализационным сетям, приборам учета и иным устройствам в следующем порядке:

а) Исполнитель предварительно, но не позднее пяти дней до проведения обследования оповещает Заказчика о дате и времени посещения с приложением списка проверяющих (при отсутствии служебных удостоверений или доверенности). Оповещение осуществляется любым доступным способом (почтовое отправление, СМС, информационно-телекоммуникационная сеть "Интернет"), позволяющим подтвердить получение такого уведомления адресатом;

б) Заказчик принимает участие в проведении Исполнителем всех проверок;

в) отказ в доступе (не допуск) представителям Исполнителя к приборам учета воды и сточных вод приравнивается к самовольному пользованию централизованной системой холодного водоснабжения и (или) водоотведения, что влечет за собой применение расчетного способа при определении количества поданной (полученной) холодной воды и принятых сточных вод за весь период нарушения. Продолжительность периода нарушения определяется в соответствии с Правилами организации коммерческого учета воды, сточных вод (утв. Постановлением Правительства РФ от 4 сентября 2013 г. N 776).