

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
№ СП /4/2018**

МО, Ленинский р-н, д.Суханово,
ЖК «Суханово Парк»

« » _____г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, Ленинский р-н, с.п. Булатниковское, д. Суханово, ЖК «Суханово Парк», улица Парковая, дом № 4, именуемые в дальнейшем – собственники помещений или собственники, и ООО «Управляющая компания «Суханово Парк», действующая на основании лицензии № 501 от 30.04.2015г., выданной Главным управлением государственной жилищной инспекции Московской области, в лице генерального директора Ермошкина Александра Тихоновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем УК «Суханово Парк», в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – МКД) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол общего собрания собственников от № _____, а также Ассоциация «Содействие развитию инфраструктуры жилого комплекса «Суханово Парк», в лице Генерального директора Иванова Д.А., действующего на основании Устава, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. УК «Суханово Парк» в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и согласованного перечня работ, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам (далее – Пользователи), оказывать услуги по содержанию, охране и текущему ремонту инфраструктуры Поселка, организации контрольно-пропускного режима на территорию ЖК «Суханово Парк», осуществлять иную направленную на достижение целей управления деятельность.

1.2. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также в целях повышения энергоэффективности многоквартирного дома, в целях решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

1.3. Местом исполнения Договора является место нахождения многоквартирного дома на территории ЖК «Суханово Парк», адрес которого указан в преамбуле к Договору.

2. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ

2.1. В состав общего имущества МКД включаются:

а) помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома. Полный состав общего имущества, его техническое состояние и общие сведения о МКД указаны в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, приборов учета воды в местах общего пользования, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

2.3. В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

2.4. В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

2.5. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления мест общего пользования, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии – если они установлены, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

2.6. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, приборов учета электроэнергии, используемой в местах общего пользования, приборов включения и отключения электроэнергии в местах общего пользования, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, систем автоматической пожарной сигнализации, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с п.2.7 настоящего Договора, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2.7. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и

других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2.8. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2.9. Основные характеристики, состав общего имущества МКД, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский р-н, с.п. Булатниковское, д. Суханово, ЖК «Суханово Парк, улица Парковая, дом № 4 и его техническое состояние указаны в Приложении №3 к Договору.

Жилой комплекс, территория, объекты инфраструктуры и порядок пользования

Стороны, заключая настоящий Договор, исходят из следующих начал и предпосылок:

2.10. Жилой комплекс «Суханово Парк» (далее Поселок) - комплекс жилых и нежилых зданий, объектов инженерной, коммунально-бытовой и социальной инфраструктуры, земельных участков, независимо от форм собственности, предназначенный для комфортного проживания в загородной среде и организованный общей потребностью проживающих в нем жителей в комплексном предоставлении необходимых условий для проживания и отдыха.

2.11. Правообладатель – Ассоциация «Содействие развитию инфраструктуры жилищного комплекса Суханово Парк» (далее – Ассоциация «Суханово Парк»).

2.12. Территория общего пользования – земельные участки, относящиеся к территории жилищного комплекса «Суханово Парк» (внутри огороженной территории и вне ее), принадлежащие на праве собственности Ассоциации «Суханово Парк». Список земельных участков, относящихся к территории общего пользования, и их характеристики приведены в Приложении № 9 к настоящему Договору управления.

2.13. Объекты инфраструктуры – объекты, принадлежащие на праве собственности Ассоциации «Суханово Парк», расположенные на территории общего пользования, предназначенные для удовлетворения инженерных, транспортных, контрольных, спортивных, социальных и личных нужд жителей жилого комплекса «Суханово Парк». К таким объектам относятся дороги, автостоянки, система ливневой канализации, контрольно-пропускные пункты, шлагбаумы, система видеонаблюдения, система контроля доступа на территорию Поселка, детские игровые комплексы, спортивные сооружения, ограждение Поселка, объекты озеленения и благоустройства, другие объекты. Список объектов инфраструктуры приведен в Приложении № 10 к настоящему Договору управления.

2.14. МКД, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, с.п. Булатниковское, деревня Суханово, жилой комплекс «Суханово Парк», улица Парковая, дом № 4 относится к ЖК «Суханово Парк».

2.15. На момент заключения настоящего Договора в собственности Правообладателя находятся вышеупомянутые территория общего пользования и объекты инфраструктуры Поселка, входящие в состав Поселка (далее совместно именуемые «Инфраструктура Поселка»).

2.16. У собственников МКД присутствует необходимость в использовании Инфраструктуры Поселка.

2.17. Правообладатель безвозмездно предоставляет Инфраструктуру Поселка для пользования собственникам МКД, что является безвозмездной ссудой в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, а собственники помещений в МКД – ссудополучателями. Инфраструктура Поселка передается в пользование на срок действия настоящего договора. Поскольку инфраструктура передается всем собственникам помещений, относящихся к Поселку, их родственникам, арендаторам, другим лицам, в каком-либо виде использующим помещения Поселка и вносящим соответствующую плату, без каких-то ограничений (кроме функциональных), то Стороны договора используют по отношению к этой инфраструктуре понятие общего имущества в понимании порядка пользования и возникающих при этом обязательств.

2.18. К отношениям, включающими в себя осуществление текущего и капитального ремонта, применяется ст. 695 ГК РФ: «Ссудополучатель обязан поддерживать вещь, полученную в безвозмездное пользование, в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта, и нести все расходы на ее содержание».

2.19. Правообладатель и Стороны договора приняли решение возложить обязательства по содержанию и ремонту инфраструктуры Поселка (далее - Содержание территории с элементами озеленения,

благоустройства и ремонт объектов инфраструктуры) на УК «Суханово Парк», а собственники помещений Поселка обязуются оплачивать в пользу УК «Суханово Парк» соответствующие работы и услуги.

2.20. УК «Суханово Парк», обслуживая инфраструктуру Поселка (имущество Правообладателя), оказывает собственникам помещений в МКД Поселка услуги, состав, перечень и периодичность которых согласован Сторонами в Приложении № 4 к настоящему Договору управления.

2.21. Содержание территории с элементами озеленения, благоустройства и ремонт объектов инфраструктуры подразумевает комплекс работ по поддержанию в надлежащем состоянии объектов инфраструктуры для их нормального функционирования и пригодном для полноценного использования собственниками помещений в МКД и Поселка. Для этого УК «Суханово Парк» выполняет работы по:

а) Содержанию и благоустройству территории Поселка (уборка мусора и снега, вывоз твердых коммунальных отходов и крупногабаритного мусора из мест общего пользования, уход за газонами, кустами и деревьями, эксплуатация спортивных сооружений, организация уличного освещения);

б) Содержанию и ремонту объектов благоустройства и инфраструктуры Поселка (эксплуатация и ремонт сетей 0,4 кВ и сетей наружного освещения, ливневой канализации, фонтанов, системы видеонаблюдения, контрольно-пропускных пунктов и шлагбаумов, ограждения периметра Поселка, спортивных сооружений и других объектов благоустройства и инфраструктуры);

в) Организации охраны и осуществлению контрольно-пропускного режима. Под организацией охраны понимается организация контроля входа и въезда на территорию Поселка, использование системы видеонаблюдения и патрулирования мест общего пользования для предотвращения и расследования противоправных действий на территории Поселка, организация взаимодействия с органами правопорядка, организация реагирования сотрудников охраны на обращения собственников помещений в МКД и Поселка о противоправных действиях и нарушениях правил общественного порядка, организация доступности и содействие в предоставлении дополнительных услуг по охране помещений Поселка (заключение договоров о предоставлении таких услуги их оплата производится индивидуально, напрямую с охранной организацией). Основная цель - организации охраны объектов инфраструктуры Поселка и поддержание правопорядка на территории Поселка.

г) Осуществление контрольно-пропускного режима – комплекс мер по контролю въезда и входа на территорию Поселка, выдача постоянных, временных и разовых пропусков, прием и передача охране информации о таких пропусках, осуществление видеофиксации въезжающих автомобилей, взаимодействие с охранной организацией с целью организации такого режима и контроль его соблюдения.

3. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ И УК «СУХАНОВО ПАРК» ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД

3.1. Собственники помещений и УК «Суханово Парк» при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства.

3.2. На отношения Сторон по Договору распространяются положения главы 37 ГК РФ, регулирующих отношения по договору подряда, главы 39 ГК РФ, регулирующих отношения по договору возмездного оказания услуг, а также главы 49 ГК РФ и 52 ГК РФ, регулирующих отношения по агентскому договору с элементами договора поручения.

3.3. При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами или в соответствующей их части – Стандарты управления многоквартирным домом)

- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества или Правила изменения размера платы)

- Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме,

утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 (далее – Минимальный перечень работ, услуг и (или) Правила оказания услуг, выполнения работ)

- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2006г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

- Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013г. № 410 (далее – Правила пользования газом).

- другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, правительства Московской области, органов местного самоуправления, содержащими обязательные для исполнения собственниками помещений и УК «Суханово Парк» правила в сфере управления многоквартирным домом.

3.4. Информация об УК «Суханово Парк», в т. ч. о её службах, включая информацию об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы и другую, в т.ч. информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, приведена в Приложении № 1 к настоящему Договору управления.

3.5. Информация о всех собственниках помещений в многоквартирном доме указывается УК «Суханово Парк» на дату заключения Договора в Реестре собственников помещений, составляемом по форме, приведенной в Приложении № 2 к настоящему Договору управления. Актуализация указанной информации, а также сбор, обработка и хранение информации о потребителях осуществляется УК «Суханово Парк» в соответствии со Стандартами управления многоквартирным домом путем ведения аналогичного реестра, а с начала функционирования государственной информационной системы ЖКХ – в установленном законодательством порядке с использованием системы.

3.6. Перечень технической документации на многоквартирный дом и дополнительных связанных с управлением многоквартирным домом документов, которые переданы УК «Суханово Парк» для целей исполнения Договора, приведен в Приложении № 6 к настоящему Договору управления.

3.7. Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи и сроки ее представления УК «Суханово Парк» собственникам помещений и иным потребителям указаны в Приложении № 11 к настоящему Договору управления.

3.8. Собственники помещений в целях взаимодействия с УК «Суханово Парк» по вопросам управления многоквартирным домом определяют уполномоченное лицо - председателя Совета МКД. Информация о таком лице, а также о других уполномоченных лицах - членах Совета МКД, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся в Приложении № 7 к настоящему Договору управления.

3.9. Требования к собственникам помещений и к потребителям по обеспечению соблюдения правил пользования помещениями в многоквартирном доме, обеспечивающие исполнение условий Договора, а также требования по соблюдению правил и регламентов, определяющих требования к порядку проживания и нахождения в ЖК «Суханово Парк», приведены в Приложении № 8 к настоящему Договору управления.

3.10. УК «Суханово Парк» в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и дополнительных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства.

3.11. Привлечение УК «Суханово Парк» для целей исполнения своих обязательств по Договору дополнительных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется УК «Суханово Парк» самостоятельно с учетом требований Правил оказания услуг, выполнения работ.

3.12. Собственники помещений и иные потребители вправе по спорным вопросам, возникающим у них в отношениях с представителями УК «Суханово Парк», обращаться для решения таких вопросов к УК «Суханово Парк».

3.13. В течение срока действия Договора УК «Суханово Парк» вправе созывать и проводить очередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание собственников). УК «Суханово Парк» не вправе отказать по обращению собственников в созыве от

имени таких собственников внеочередного общего собрания собственников с компенсацией ей соответствующих расходов за счет собственников – инициаторов таких собраний.

3.14. Контроль за деятельностью УК «Суханово Парк» в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными лицами в порядке, установленном в Приложении № 11 к настоящему Договору управления.

3.15. УК «Суханово Парк» представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении Договора, путем его размещения в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством.

3.16. УК «Суханово Парк» открывает персональный лицевой счет для каждого Собственника помещения в МКД. Лицевой счет служит для идентификации помещения, сведений о нем и его собственнике, организации учета начислений, организации приема и учета платежей по этому помещению. Лицевой счет открывается датой регистрации права собственности (или датой подписания актов приема-передачи помещения, в т.ч. односторонних, от компании застройщика). Закрытие лицевого счета производится в соответствии с изменениями собственности на помещение в МКД. Собственник помещения обязан оплачивать весь период владения помещением вне зависимости от фактического пользования помещением.

Для своевременного учета Собственник помещения обязан предоставить в УК «Суханово Парк» документ, подтверждающий право собственности на помещение в течение 10 календарных дней от даты его получения.

При отчуждении права собственности на помещение в МКД Собственник обязан сообщить в УК «Суханово Парк» не позднее 10 дней от даты отчуждения о таком факте и погасить всю задолженность по оплате работ и услуг по своему лицевому счету.

4. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ МКД, ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

4.1. УК «Суханово Парк» по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению МКД, а именно:

а) выполнять функции по управлению многоквартирным домом (далее - услуги по управлению МКД), а именно:

- 1) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением МКД документов;
- 2) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров;
- 3) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений;
- 4) организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом;
- 5) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания;
- 6) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД;
- 7) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, включая услуги и работы по управлению МКД, и коммунальные услуги;
- 8) обеспечение контроля за исполнением решений собрания собственников, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению МКД;
- 9) контроль за выполнением работ по подготовке жилищного фонда к сезонным условиям эксплуатации;
- 10) раскрытие информации о финансово-хозяйственной деятельности управляющей компании;
- 11) организация работы по заключению Договоров управления;
- 12) организация претензионно-исковой работы;
- 13) рассмотрение и подготовка ответов на обращения собственников и государственных структур;
- 14) организация расчетно-кассового обслуживания;

15) составление графиков обхода потребителей для контрольных проверок правильности снятия показаний ИПУ, выявление случаев безучётного пользования энергоресурсами, составление актов;

16) организация аварийно-диспетчерского обслуживания МКД.

б) оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в том числе:

1) Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов);

2) Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД;

3) Влажное подметание, мытье и уборка мест общего пользования;

4) Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества, работы по содержанию земельного участка, работы по содержанию придомовой территории, работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов, работы по обеспечению требований пожарной безопасности, обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД, выполнения заявок населения, проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций, предназначенных для обеспечения условий доступности для инвалидов в помещения МКД.

5) Дератизация, дезинсекция.

в) оказывать услуги по организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в порядке, определенном действующим законодательством;

г) обеспечивать предоставление потребителям коммунальных услуг, определяемых степенью благоустройства многоквартирного дома, путем обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг потребителям в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, а также обеспечения аварийно-диспетчерского обслуживания потребителей, учета и контроля показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, контроля качества коммунальных услуг, а именно:

- Холодное водоснабжение
- Водоотведение
- Газоснабжение
- Электроснабжение
- Обращение с твердыми коммунальными отходами.

д) осуществлять другую, направленную на достижение целей управления МКД, деятельность, в частности организовать выполнение дополнительных услуг на возмездной основе по индивидуальным заявкам собственников помещений МКД.

Перечень и состав работ по управлению и содержанию общего имущества в МКД, периодичность и стоимость их выполнения приведены в Приложении № 4 к настоящему Договору управления.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ПЕРЕЧНЯ РАБОТ И УСЛУГ, НЕПРЕДВИДЕННЫЕ РАБОТЫ

5.1. Под изменением перечня работ и услуг в период действия Договора понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД, включенных в перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД на каждый год действия Договора.

5.2. Изменение перечня работ и услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в МКД посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ (услуг), включенных в состав минимального перечня работ и услуг, в одностороннем порядке не допускается.

5.3. Перечень работ и услуг может изменяться по предложению собственников помещений в следующих случаях:

а) при включении дополнительных работ и услуг, не предусмотренных минимальным перечнем работ и услуг, (далее – дополнительные работы и услуги);

б) при изменении периодичности выполнения работ и оказания услуг из числа включенных в минимальный перечень работ и услуг, по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении №4 к настоящему Договору управления;

5.4. Изменение перечня работ и услуг по предложениям УК «Суханово Парк» допускается в следующих случаях:

а) при установлении УК «Суханово Парк» целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных в перечне работ и услуг (например, с учетом природно-климатических условий, не позволяющих выполнить эти работы в указанный в Приложении № 4 к Договору срок с надлежащим качеством);

б) при наличии возможности изменений, приводящих к повышению эффективности выполняемых работ.

5.5. Перечень работ по текущему ремонту общедомового имущества составляется силами УК «Суханово Парк» ежегодно в период до 15 апреля с учетом предложений собственников помещений, переданных через председателя Совета МКД, на основании акта осмотра общедомового имущества. Образец формы перечня работ по текущему ремонту указан в Приложении № 5 к настоящему Договору управления.

5.5. О дате осмотра общедомового имущества, времени начала и месте сбора УК «Суханово Парк» оповещает председателя Совета МКД посредством телефонной связи или отправкой письма по электронной почте на e-mail указанных в Приложении №7 к настоящему Договору управления.

5.6. Извещение о дате осмотра должно быть передано не менее чем за 7 календарных дней.

5.7. Председатель Совета МКД вправе привлечь к совместному с УК «Суханово Парк» осмотру общедомового имущества любых лиц из числа собственников помещений в МКД.

5.8. Если в указанную дату никто из собственников помещений в МКД, включая самого председателя Совета МКД, на совместный осмотр не явился, то УК «Суханово Парк» проводит осмотр самостоятельно, с составлением акта осмотра.

5.9. Перечень работ по текущему ремонту утверждается с одной стороны председателем Совета МКД, для чего он должен быть наделен соответствующими полномочиями решением общего собрания собственников помещений в МКД, а с другой стороны – генеральным директором УК «Суханово Парк». При отсутствии полномочий у председателя Совета МКД, перечень утверждается одним генеральным директором УК «Суханово Парк».

5.10. Перечень работ по текущему ремонту направляется на утверждение председателю Совета МКД любым способом, подтверждающим отправку (в том числе по e-mail). После утверждения председатель Совета МКД передает оригинал документа в УК «Суханово Парк» для утверждения генеральным директором УК «Суханово Парк». Если в течение 10 календарных дней от даты отправки председатель Совета МКД не передаст утвержденный экземпляр перечня текущего ремонта в УК «Суханово Парк» и не представит мотивированных возражений для их учета в таком перечне, то отправленный перечень работ по текущему ремонту считается согласованным, утверждается генеральным директором УК «Суханово Парк», и УК «Суханово Парк» обязана выполнить указанные в нем работы в соответствии с графиком этих работ и в рамках бюджета этих работ.

5.11. В случае необходимости, при возникновении непредвиденных работ, непредвиденных неотложных работ, по погодным условиям, ввиду необходимости переноса на другой срок, требований по дополнительной подготовке к выполнению, при вскрывшихся других обстоятельствах, влияющих на сроки или стоимость работ, по инициативе любой из сторон договора, могут быть внесены изменения в перечень работ по текущему ремонту в любое время, согласовав изменения в соответствии с порядком, указанным в п.5.10 настоящего раздела. Работы, выполненные и в стадии выполнения на тот момент, не могут быть заменены. Изменения в перечне работ по текущему ремонту должны быть оформлены соответствующим протоколом, подписанным также председателем Совета МКД с одной стороны и генеральным директором УК «Суханово Парк» с другой. При этом стороны исходят из требований, установленных минимальным перечнем работ, услуг (по результатам очередного осмотра общего имущества), из предписаний контролирующих и надзорных органов относительно необходимости выполнения работ и (или) оказания услуг сверх минимального перечня работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, случаев изменения жилищного законодательства, последствий вандальных действий и иных случаев, устанавливающих обязательные требования к

собственникам помещений по управлению ими многоквартирным домом и, соответственно, для УК «Суханово Парк» в рамках её обязательств, определенных предметом Договора.

5.12. Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества, признаются для целей исполнения Договора непредвиденными неотложными работами.

5.13. При выполнении непредвиденных неотложных работ УК «Суханово Парк» может самостоятельно принимать решения по изменению графика или сроков выполнения работ по текущему ремонту, а при необходимости - вносить изменения в порядок оказания услуг по содержанию общего имущества в МКД.

5.14. Выполнение непредвиденных неотложных работ должно производиться с уведомлением об этом председателя Совета МКД (либо кого-нибудь из членов Совета МКД, если с председателем Совета срочно связаться не удалось).

6. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И УЧЕТ ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

6.1. В целях предоставления потребителям коммунальных услуг холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения, УК «Суханово Парк» заключает договоры ресурсоснабжения с соответствующими ресурсоснабжающими организациями. Потребитель коммунальных услуг вправе заключить прямые договора ресурсоснабжения в соответствии с действующим законодательством, о чем должен в течение 5 дней от даты заключения такого договора письменно сообщить УК «Суханово Парк» и предоставить копию этого договора.

6.2. В период отсутствия договора ресурсоснабжения о приобретении УК «Суханово Парк» у ресурсоснабжающей организации коммунального ресурса для предоставления коммунальных услуг, указанных в Договоре, соответствующие коммунальные услуги потребителям предоставляются ресурсоснабжающей организацией на условиях, определяемых Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.3. Условия предоставления собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.4. Собственники нежилых помещений представляют УК «Суханово Парк» информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении такой информации УК «Суханово Парк» применяет в отношении по предоставлению коммунальных услуг к такому собственнику положения указанные в нормативных документах действующего законодательства РФ.

6.5. По требованию потребителей УК «Суханово Парк» обязана составить акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по форме, приведенной в Приложении № 11 к настоящему Договору управления.

6.6. Все помещения МКД должны быть оборудованы индивидуальными приборами учета (ИПУ) соответствующего коммунального ресурса. Запрещается любое самовольное, не согласованное с УК «Суханово Парк», подключение других помещений к сетям коммунальных ресурсов, подключение и переключение ИПУ, его замена, снятие пломб, повреждения и воздействия с целью нарушения достоверности учета коммунальных ресурсов. Нарушения схемы распределения, количества и учета коммунальных ресурсов без разработки проекта и согласования его с УК «Суханово Парк», а также нарушения, приводящие к искажению достоверности учета коммунальных ресурсов влекут штрафные санкции в соответствии с действующим законодательством РФ и могут повлечь приостановку предоставления коммунальных услуг до устранения нарушений.

Собственник помещения в МКД обязан сохранять установленные УК «Суханово Парк» при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды, контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

6.7. Собственник помещения в МКД обязан допускать представителей УК «Суханово Парк» (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного

оборудования в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

Также Собственник помещения в МКД обязан допускать представителя УК «Суханово Парк» в помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

6.8. В соответствии с постановлением Правительства РФ № 410 от 14.05.2013 г. Собственник помещения в МКД, оборудованного газопотребляющим оборудованием обязан заключить договор со специализированной организацией на обслуживание такого оборудования и предоставить в УК «Суханово Парк» такой договор, документы, подтверждающие право выполнения таких работ по обслуживанию газопотребляющего оборудования такой организацией, дважды в год (по окончании отопительного сезона и перед его началом) акты проверки и пригодности газопотребляющего оборудования к эксплуатации. Все перечисленные документы предоставляются в виде оригиналов и копий (для сличения), копии остаются в УК «Суханово Парк». Эксплуатация газопотребляющего оборудования без организации его обслуживания и такого учета не допускается.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ИНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ – ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

7.1. Иная деятельность заключается в обеспечении УК «Суханово Парк» выполнения для отдельных индивидуальных потребителей других видов работ и оказания услуг (далее – иные работы, услуги) на возмездной основе в соответствии с утвержденным УК Суханово Парк перечнем и прайс-листом (прейскурантом).

7.2. Работы, услуги выполняются (оказываются) по индивидуальным заявкам потребителей. С условиями и порядком их выполнения (оказания) потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в УК Суханово Парк или на ее сайте. При необходимости выполнения (оказания) таких работ, услуг, непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг работникам УК «Суханово Парк» или её Представителя.

7.3. По решению общего собрания собственников о выборе УК «Суханово Парк» уполномоченным лицом на заключение договоров об использовании общего имущества в многоквартирном доме (в т.ч. договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), УК «Суханово Парк» обязана заключать такие договоры с третьими лицами на условиях, определенных решением общего собрания. В указанном случае отношения УК «Суханово Парк» с собственниками регулируются условиями соответствующего договора.

8. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ

8.1. Цена договора формируется планово-договорным способом и учитывает:

- 1) стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД;
- 2) стоимость управления МКД;
- 3) стоимость коммунальных услуг;
- 4) стоимость коммунальных услуг на общедомовые нужды (ОДН);
- 5) стоимость непредвиденных неотложных работ;
- 6) стоимость дополнительных услуг.

8.2. Стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД определяется в соответствии со стоимостью выполнения работ по содержанию общего имущества МКД, плановой стоимостью выполнения работ по текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с годовым планом работ. При формировании плана работ по текущему ремонту при выполнении работ силами УК «Суханово Парк» указывается примерная стоимость материалов и механизмов для такого ремонта, при выполнении работ силами подрядной организации – примерная стоимость в ценах подрядной организации.

8.3. Основываясь на сложившейся применимости принципов конклюдентного права, акты выполненных работ по содержанию общего имущества МКД не оформляются. Признаком невыполненных работ или работ, выполненных с ненадлежащим качеством, является составление надлежащего акта

собственниками помещений в МКД с обязательным утверждением председателем Совета МКД и участия в этом уполномоченного представителя УК «Суханово Парк».

8.4. Стоимость выполненных работ и оказанных услуг определяется ежемесячно исходя из планово-договорной стоимости этих работ и услуг, с учетом её изменения при несвоевременном, неполном или некачественном выполнении работ, оказании услуг соразмерно уменьшению платы за содержание и ремонт общего имущества, производимому в порядке, установленном в действующем законодательстве;

8.5. Плановая стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в среднемесечном исчислении относится на квадратный метр суммы площадей жилых и нежилых помещений МКД и умножается на размер общей площади помещения собственников помещений в МКД, определяемый на основании свидетельства на право собственности на такое помещение, либо на основании выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество. Собственник помещения обязан в течение 30 дней от даты получения вышеуказанных документов, подтверждающих права на помещение, предоставить его в УК «Суханово Парк» для снятия копии и учета содержащихся в нем сведений. Уточнение сведений о помещении и учет параметров этого помещения в расчетах размеров оплаты по видам услуг производится с начала месяца, следующего за месяцем в котором эти документы предоставлены в УК «Суханово Парк». До предоставления таких документов УК «Суханово Парк» использует при расчете начислений имеющиеся в ее распоряжении сведения (такие как данные из строительного проекта, кадастрового паспорта, технического паспорта или других), в этом случае учитывается общая площадь помещения с балконом или лоджией с учетом понижающих коэффициентов.

8.6. В связи с отсутствием в части нежилых помещений – на мансардах, сетей для оказания коммунальных услуг, и, соответственно, отсутствия возможности проживания при таких условиях, при расчете стоимости услуг по содержанию и текущему ремонту имущества МКД для мансард применяется понижающий коэффициент 0,5. После обеспечения таких мансард коммунальными ресурсами стоимость услуг на квадратный метр для этих помещений становится равной с другими жилыми и нежилыми помещениями МКД. Признаком обеспечения мансард коммунальными ресурсами является акт об учете хотя бы одного установленного счетчика газоснабжения, водоснабжения или учета электроэнергии, либо другие сведения об обеспеченности мансарды коммунальными услугами (например, подтвержденные актом осмотра сведения о подключении такой мансарды к каким-либо сетям ресурсоснабжения, даже при отсутствии отдельных приборов учета. При этом отсутствие согласования таких подключений со стороны УК «Суханово Парк» будет считаться самовольным, с возложением ответственности за такие действия на владельца мансарды и владельца помещения, от которого произведено самовольное подключение).

8.7. Акты выполненных работ в соответствии с перечнем текущего ремонта составляются ежеквартально, не позднее 20 дней от окончания календарного квартала. Акты направляются на согласование председателю Совета МКД любым способом, подтверждающим отправку. Председатель Совета МКД должен проверить полученные акты и согласовать их подписью. Подписанные акты в двух экземплярах председатель Совета МКД передает в офис УК «Суханово Парк» в течение 7 календарных дней от даты передачи ему этих актов. Если у председателя Совета МКД при проверке актов возникнут мотивированные возражения, он обязан направить их в письменном виде в течение 7 календарных дней в УК «Суханово Парк». Если по истечении этого периода председатель Совета МКД не предоставил в УК «Суханово Парк» свои мотивированные возражения и не передал подписанные акты выполненных работ, то такие акты признаются согласованными и подписываются в одностороннем порядке генеральным директором УК «Суханово Парк». Акты составляются в отпускных ценах УК «Суханово Парк» (т.е. формируются с пропорциональным отнесением на стоимость работ общепроизводственных, общехозяйственных расходов и плановых накоплений). В случае обоснованного превышения расхода денежных средств при выполнении работ по перечню текущего ремонта, равно как и при выполнении непредвиденных неотложных работ, УК «Суханово Парк» устанавливает соответствующую оплату для собственников помещений соразмерно размеру такого превышения расхода денежных средств по текущему ремонту или стоимости выполнения непредвиденных неотложных работ и доли каждого собственника в праве общей стоимости на общее имущество. Указанная плата не включается в плату по обслуживанию и ремонту общего имущества и устанавливается в месяце, следующем за месяцем выполнения и принятия в установленном порядке таких работ.

8.8. Стоимость работ по содержанию и текущему ремонту объектов инфраструктуры жилого комплекса «Суханово Парк» - в состав таких работ входят услуги по содержанию территории жилого комплекса «Суханово Парк» с элементами озеленения и благоустройства (уборка территории, сбор твердых коммунальных отходов в места накопления, освещение территории, обслуживание ливневой канализации, содержание сетей 0,4 кВ и благоустройство), содержание и ремонт объектов инфраструктуры (перечень объектов инфраструктуры приведен в Приложении № 10), организация охраны и осуществление контрольно-пропускного режима. Перечень ремонтных работ и их примерная стоимость составляются ежегодно до 15 апреля, утверждаются Правообладателем - собственником земельных участков и объектов инфраструктуры – Ассоциацией «Содействие развитию инфраструктуры жилищного комплекса Суханово Парк» (Ассоциация «Суханово Парк»).

Расчет стоимости этой части работ производится аналогично пунктам настоящего раздела, но на основании распределения среднемесячной стоимости на общую площадь всех жилых и нежилых помещений жилого комплекса «Суханово Парк» на основании имеющихся в УК «Суханово Парк» сведений.

Стоимость таких работ учитывается в составе стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества.

8.9. Оплата за Содержание территории с элементами озеленения, благоустройства и ремонт объектов инфраструктуры производится на основании платежных документов УК «Суханово Парк», в сроки и в порядке, определенных в настоящем договоре и учитывается в составе и за счет оплаты за содержание и ремонт общего имущества.

8.10. Стоимость управления МКД состоит из прямых и косвенных расходов, связанных с оказанием этой услуги. Акты выполненных работ не оформляются.

8.11. Стоимость коммунальных услуг определяется в соответствии с утвержденными органами государственной власти или органами местного самоуправления тарифами, на основании данных индивидуальных приборов учета, передаваемых собственниками помещений МКД в период с 15 по 26 число каждого месяца через личный кабинет на сайте УК «Суханово Парк», либо в письменном виде в офис УК «Суханово Парк». При отсутствии переданных собственником помещения данных с текущими показаниями водоснабжения и газоснабжения начисления производятся в соответствии с действующим законодательством. Снятие показаний приборов учета электроэнергии производится силами УК «Суханово Парк» в составе работ по управлению МКД.

8.12. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, которые предоставляет УК «Суханово Парк» потребителям по Договору, если иной порядок ее определения не установлен Правилами предоставления коммунальных услуг.

Размер платы за предоставляемые по Договору коммунальные услуги для потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом установленных такими Правилами условий перерасчета и изменения (уменьшения) соответствующего размера платы.

8.13. Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за предоставляемые по Договору коммунальные услуги являются случаи не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются путем оформления соответствующего акта по форме, указанной в Приложении № 11 к настоящему Договору управления, подписываемого потребителями или уполномоченным лицом и УК «Суханово Парк».

8.14. В плату по Договору не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями. Информация об объемах коммунального ресурса, плата за который вносится собственником нежилого помещения в ресурсоснабжающую организацию, передается такими собственниками в УК «Суханово Парк» в письменном виде в срок, установленный для передачи данных приборов учета расхода соответствующих ресурсов.

8.15. Расчет стоимости обращения с твердыми коммунальными отходами производится на основании законодательных актов и соответствующих распоряжений органов государственной власти и органов местного самоуправления.

8.16. Плата за предоставляемые по Договору коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц.

8.17. Стоимость коммунальных услуг, использованных на содержание и эксплуатацию общедомового имущества и мест общего пользования в МКД – общедомовые нужды (ОДН) определяется по

показаниям приборов учета (протокол общего собрания № 1/1/2017 от 30 мая 2017 г.) и распределяется между всеми собственниками помещений МКД пропорционально площади их помещений. Для целей конкретизации правил учета и распределения коммунальных услуг для ОДН, УК «Суханово Парк» должна разработать и применять соответствующее положение. В случае отсутствия такого решения, оплата коммунальных услуг для ОДН производится в соответствии с действующим законодательством.

8.18. Плата за предоставляемые по Договору коммунальные услуги для ОДН определяется за каждый календарный месяц.

8.19. Стоимость выполненных УК «Суханово Парк» непредвиденных неотложных работ определяется из суммы понесенных ею прямых расходов на выполнение таких работ и, основанных на данных бухгалтерского учета, а также пропорционально отнесенных общепроизводственных, общехозяйственных расходов и плановых накоплений. УК «Суханово Парк» своевременно не предупредившая в соответствии с пунктами Договора управления о необходимости выполнения непредвиденных неотложных работ ввиду их срочности, обязана выполнить такие работы с правом последующего требования их оплаты. УК «Суханово Парк» совместно с председателем Совета МКД должны подготовить решение об учете суммы этих расходов в следующем периоде при составлении последующего перечня текущего ремонта, либо о дополнительном взносе собственников помещений в МКД, и вынести это решение на утверждение общим собранием собственников помещений в МКД.

8.20. Стоимость дополнительных услуг определяется утвержденным генеральным директором УК «Суханово парк» прейскурантом (прайс-листом). Оказываются такие услуги по индивидуальным заявкам собственникам помещений в МКД. На основании письменных заявок собственника УК «Суханово Парк» выполняет работы, на основании прейскуранта ежемесячно производит расчет по суммам дополнительных выполненных работ и включает в квитанцию для оплаты за прошедший месяц.

8.21. К обязательным дополнительным услугам стороны договорились отнести оплату за въезд на территорию жилищного комплекса «Суханово Парк» грузовых автомобилей. Стоимость въезда грузовых автомобилей также определяется прейскурантом УК «Суханово Парк». Расчет стоимости производится ежемесячно и включается в квитанцию для оплаты.

8.22. Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения (стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, по управлению МКД, работ по содержанию и текущему ремонту объектов инфраструктуры жилого комплекса «Суханово Парк») планово-договорной. Стоимость определяется на дату заключения Договора управления - в Приложении № 4 к настоящему Договору управления, во второй и последующие годы действия Договора такая стоимость ежегодно индексируется на индекс потребительских цен, рассчитываемый Госкомстатом России за каждый предыдущий год. Установление в указанном порядке на каждый год действия Договора размера платы за содержание жилого помещения не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о его утверждении.

8.23. Информация о размере проиндексированной в указанном порядке планово-договорной стоимости работ и услуг на соответствующий год действия Договора (в расчете на 1 кв.м в месяц) доводится УК «Суханово Парк» до сведения собственников путем опубликования такой информации в соответствующем разделе на сайте www.uksuhanovo.ru за 30 дней до даты начала действия новой стоимости.

8.24. При изменении перечня текущего ремонта в порядке, установленном в настоящем Договоре, планово-договорная стоимость работ и услуг, вновь включаемых в перечень текущего ремонта, определяется на дату изменения перечня.

8.25. Уменьшение стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией УК «Суханово Парк» не производится. Под экономией УК «Суханово Парк» понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и суммой фактических затрат на выполнение таких работ, оказание таких услуг. При этом все запланированные работы должны быть выполнены без ухудшения качества работ и услуг.

8.26. Оплата выполненных УК «Суханово Парк» работ и оказанных услуг по Договору осуществляется собственниками и иными пользователями помещений, поименованными в ч.2 ст.153 ЖК РФ (далее – лица, обязанные вносить плату по Договору) в зависимости от видов выполненных работ, оказанных услуг и условий их выполнения, оказания, за счет следующих средств:

а) работ и услуг, включенных в перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, - за счет платы за управление МКД;

б) работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также работ и услуг по содержанию территории с элементами озеленения, благоустройства и ремонт объектов инфраструктуры, а также организация охраны и осуществление контрольно-пропускного режима – за счет оплаты за содержание и ремонт общего имущества;

в) индивидуальное потребление коммунальных ресурсов – за счет оплаты соответствующих коммунальных услуг;

г) потребление коммунальных ресурсов для общедомовых нужд МКД – за счет оплаты коммунальных услуг на ОДН МКД;

д) непредвиденных работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества – за счет платы за текущий ремонт или за счет средств, перечисляемых за дополнительные ремонтные работы (по согласованию с председателем Совета МКД);

е) непредвиденных неотложных работ в случаях, указанных в Договоре, - за счет платы за текущий ремонт или за счет средств, перечисляемых за дополнительные ремонтные работы (по согласованию с председателем Совета МКД);

ж) дополнительных работ и услуг – за счет платы за дополнительные работы и услуги, выполняемые и оказываемые УК «Суханово Парк» отдельным потребителям.

8.27. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества либо за определенные коммунальные услуги подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, оказании услуг в соответствии с действующим законодательством.

8.28. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт и период, на который он утверждается, устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и взимается в порядке и в соответствии с такими требованиями.

8.29. По окончании каждого месяца УК «Суханово Парк», на основании данных согласно настоящего раздела Договора, готовит платежный документ (далее «Платежный документ»), в котором указывает размер платежей, подлежащих внесению собственником помещения в МКД за истекший соответствующий месяц. Платежный документ готовится в срок с 1-го до 5-го числа месяца, следующего за оплачиваемым, и передается собственникам помещений следующими возможными способами:

а) через личный кабинет собственника помещения на сайте УК «Суханово Парк» www.uksohanovo.ru либо через сайты в сети интернет, определенные действующими законодательными актами;

б) в кассе УК «Суханово Парк».

8.30. Собственник помещения в МКД не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, должен получить у УК «Суханово Парк» Платежный документ за соответствующий месяц.

8.31. Плата по Договору, если иное не установлено, вносится на основании:

1) платежных документов, составляемых УК «Суханово Парк» (или Представителем УК «Суханово Парк» по расчетам с потребителями), и предъявляемых к оплате лицам, обязанным вносить плату по Договору;

2) информации о размере платы по Договору, размещенной в государственной информационной системе ЖКХ или в дополнительных информационных системах, позволяющих внести такую плату, в частности через личный кабинет на сайте www.uksohanovo.ru

8.32. Платежный документ должен быть оплачен собственником не позднее 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым (далее «Срок оплаты»).

8.33. Если собственник помещения или его представитель не прибыли в офис УК «Суханово Парк» для получения Платежного документа за соответствующий месяц, однако в пределах Срока оплаты он оплатил в адрес УК «Суханово Парк» платеж в размере, соответствующем (или большем) сумме к оплате, указанной в Платежном документе за данный месяц, то для собственника не возникают какие-либо неблагоприятные последствия в связи с неполучением Платежного документа.

8.34. Если собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес УК «Суханово Парк» в большем объеме, нежели установлено в Платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении Платежного документа за следующий месяц.

8.35. Если собственник помещения за соответствующий месяц произвел оплату в меньшем объеме, чем установлено в Платежном документе за данный месяц, то полученная оплата распределяется и засчитывается пропорционально по всем строкам Платежного документа, а собственник считается

нарушившим условия оплаты. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

8.36. Если к моменту составления соответствующего Платежного документа произойдет официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, однако такое изменение не будет учтено в выставленном Платежном документе, УК «Суханово Парк» вправе произвести перерасчет платежей с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в Платежный документ за следующий месяц.

8.37. Неиспользование собственником помещения в МКД своего помещения, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, коммунальных услуг, инфраструктуры поселка или ее части не является основанием для неоплаты Платежного документа.

8.38. Банковские реквизиты УК «Суханово Парк»: Видновское отделение №7814 Сбербанка России, ИНН 5003097430, БИК 044525225, Корреспондентский счет 3010181040000000225, ОГРН 1115003009142, р/с №40702810140050003325.

8.39. Плата за предоставляемые по Договору коммунальные услуги, может вноситься в адрес ресурсоснабжающих организаций, в т. ч. через их платежных агентов, только после принятия соответствующего решения собственниками и уведомления УК «Суханово Парк» или в случаях, допускаемых жилищным законодательством, после соответствующего уведомления потребителей ресурсоснабжающей организацией.

8.40. Пени за несвоевременно и (или) не полностью внесенную плату по Договору оплачиваются в УК «Суханово Парк» в соответствии с действующим законодательством.

8.41. УК «Суханово Парк» вправе включить в Платежный документ собственнику помещения в МКД государственные пошлины, почтовые, юридические и судебные расходы, связанные со взысканием его просроченной задолженности по оплате.

8.42. Оплата дополнительных работ, услуг производится потребителями по согласованию с УК «Суханово Парк» путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения, в т.ч. на основании включения соответствующей платы в Платежный документ.

8.43. При внесении платы по Договору физическим лицом в УК «Суханово Парк» через платежного агента с плательщика взимается вознаграждение в размере, доведенном до сведения плательщика в месте приема платежа.

8.44. При внесении платы по Договору в банки или иные платежные системы условие о взимании вознаграждения доводится до сведения лиц, вносящих плату по Договору, организацией, принимающей платежи.

8.45. Плата по Договору собственниками нежилых помещений вносится на расчетный счет УК «Суханово Парк» в безналичном порядке, либо в кассу УК «Суханово Парк» с условием соблюдения требований о предельном размере расчетов наличными деньгами между юридическими лицами, а также между юридическим лицом и индивидуальным предпринимателем.

8.46. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, УК «Суханово Парк» на период исполнения Договора определяется уполномоченным лицом на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием электронной системы, на уплату взносов на капитальный ремонт и пени за нарушение собственниками сроков внесения взносов на капитальный ремонт на специальный счет, а также на обращение в суд с исками о востребовании задолженности собственников по взносам на капитальный ремонт с исполнением указанных полномочий за счет платы за управление многоквартирным домом.

8.47. При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора порядок внесения дополнительных взносов на капитальный ремонт устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

8.48. УК «Суханово Парк» вправе осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также других лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате предоставляемой по Договору коммунальной услуги, а также по внесению платы за содержание жилого помещения. В указанном случае лица, обязанные вносить плату по Договору, получившие уведомление от УК «Суханово Парк» об уступке их платежей ресурсоснабжающей организации или третьему лицу, вносят плату по Договору соответствующей ресурсоснабжающей организации или третьему лицу, указанным в уведомлении.

8.49. До установления Правительством РФ порядка прекращения деятельности по управлению многоквартирными домами, УК «Суханово Парк» при расторжении или прекращении действия Договора производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных в Платежных документах по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора возвращается непосредственно лицам, внесшим соответствующую плату, в порядке и в сроки, определяемые УК «Суханово Парк» и о которых она уведомляет соответствующих лиц. Задолженность по внесению платы по Договору перед УК «Суханово Парк», имеющаяся на дату расторжения (прекращения действия) Договора, подлежит оплате УК «Суханово Парк» на основании Платежных документов, предоставленных должникам в 3-х месячный срок с даты расторжения (прекращения действия) Договора, до полного погашения задолженности, а также исполнительных листов, судебных приказов.

9. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

9.1. Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – работы по капитальному ремонту) выполняются УК «Суханово Парк» или определенной УК «Суханово Парк» подрядной организацией по дополнительному соглашению к Договору, заключаемому с собственниками помещений в порядке, указанном в Договоре.

9.2. При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора: Дополнительное соглашение заключается в следующих случаях:

а) по видам и объемам работ, включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о их досрочном выполнении и о внесении дополнительных взносов для оплаты указанных работ, услуг (далее – дополнительных взносов на капитальный ремонт) УК «Суханово Парк», в т. ч. с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору;

б) по видам и объемам работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о выполнении таких работ и о внесении дополнительных взносов на капитальный ремонт УК «Суханово Парк».

9.3. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете:

Такое дополнительное соглашение заключается по всем видам и, соответственно, объемам работ, включенным и не включенным в региональную программу капитального ремонта, оплачиваемым за счет минимального или сверх минимального взноса на капитальный ремонт.

9.4. Необходимость проведения непредвиденных неотложных работ по капитальному ремонту определяется УК «Суханово Парк», о чем УК «Суханово Парк» незамедлительно уведомляет председателя Совета МКД и собственников помещений. В указанном случае собственники помещений обязаны заключить с УК «Суханово Парк» дополнительное соглашение к Договору в порядке, указанном в Договоре на выполнение соответствующих работ не позднее 2-х месяцев после выполнения УК «Суханово Парк» таких работ в т. ч. с условием последующей их оплаты.

9.5. УК «Суханово Парк» представляет собственникам помещений предложения о необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ по капитальному ремонту, их стоимости, сроках начала их выполнения, о порядке и об источниках их финансирования, в т. ч.:

-при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора -

о размере дополнительного взноса на капитальный ремонт,

-при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете - о размере сверх минимального взноса на капитальный ремонт,

а также другие предложения, связанные с проведением работ по капитальному ремонту, кроме случаев, когда такие предложения собственникам представляет региональный оператор.

9.6. По видам работ, включенных в региональную программу капитального ремонта, такие предложения представляются в срок не менее, чем за 6 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

9.7. Предложения о капитальном ремонте по видам и объемам работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта или включенных в такую программу и выполнение которых предложено УК «Суханово Парк» в более ранние сроки, чем установлены в региональной программе

капитального ремонта, предоставляются собственникам УК «Суханово Парк» по результатам очередных осмотров технического состояния общего имущества.

9.8. При проведении работ по капитальному ремонту подрядными организациями, определенными региональным оператором и (или) подрядными организациями, определенными УК «Суханово Парк», УК «Суханово Парк» участвует в приемке таких работ, услуг, в т.ч. путем подписания от имени собственников акта о приемке оказанных услуг, выполненных работ. В указанном случае полномочия УК «Суханово Парк» действовать от имени собственников подтверждаются выпиской из протокола общего собрания собственников о наделении УК «Суханово Парк» такими полномочиями.

9.9. При представлении собственникам предложений об источниках финансирования работ по капитальному ремонту УК «Суханово Парк» предварительно согласовывает с уполномоченным лицом необходимость внесения и размер:

-при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора - дополнительного взноса на капитальный ремонт,

-при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете - сверх минимального взноса на капитальный ремонт,

-сроки внесения такого взноса, возможность или необходимость заключения кредитного договора на финансирование работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта или включенных в такую программу (при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете), а также условия такого кредитного договора.

9.10. Собственники принимают решение о проведении капитального ремонта по предложениям УК «Суханово Парк», регионального оператора или собственной инициативе в любое время.

9.11. УК «Суханово Парк» обеспечивает внесение собственниками помещений взносов на капитальный ремонт в порядке, указанном в Договоре управления.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

10.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора и приложений к нему, а также виновных действий любой Стороны, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, а также виновными действиями прямые убытки.

Ответственность Собственника:

10.3. В случае нарушения Срока оплаты, установленного настоящим Договором, Собственник обязан оплатить УК «Суханово Парк» пени в размере определяемом Жилищным кодексом РФ от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

10.4. В случае выявления факта нарушения условий договора (за каждый такой случай), в том числе порядка оплаты и не устранения его до 16 (Шестнадцатого) числа месяца следующего за расчетным, Собственник уплачивает УК «Суханово Парк» штраф в размере 500 (пятьсот) рублей.

10.5. П. 10.4. настоящего Договора является договорной нормой и призван обеспечить своевременность и стабильность оплаты денежных средств Собственниками.

10.6. В случае нарушения Срока оплаты, установленного настоящим Договором более 30 дней, УК «Суханово Парк» вправе ограничить доступ третьих лиц для проезда в Поселок.

10.7. В случае неисполнения Собственником требований к Собственникам помещений в МКД, перечисленных в Приложении № 8 к настоящему договору управления, УК «Суханово Парк» вправе:

-Наложить на Пользователя штраф в размере 5000 (пять тысяч) рублей и принять меры по эвакуации автомобиля с последующей компенсацией расходов по эвакуации за счет нарушителя настоящего договора.

-Приостановить производство работ в квартире, нежилом помещении, в т.ч. путем ограничения допуска в Поселок строительной (подрядной) бригады и/или транспорта, следующего к квартире, нежилому помещению или путем приостановки предоставления коммунальных услуг до устранения соответствующих нарушений.

Ответственность УК «Суханово Парк»:

10.8. За неисполнение или ненадлежащее исполнение УК «Суханово Парк» обязательств по настоящему договору Собственник вправе требовать соразмерного уменьшения размера стоимости Услуг, согласованных Сторонами, а также потребовать возмещения ущерба, причиненного неисполнением УК «Суханово Парк» своих обязательств.

10.9. УК «Суханово Парк» не несет ответственность за действия энергоснабжающих организаций (поставщиков коммунальных ресурсов), коммунальные ресурсы которых будет потреблять Собственник с использованием сетей Поселка, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Собственника в связи с нарушением вышеназванными компаниями порядка поставки коммунального ресурса, в т.ч. в результате временного прекращения поставки коммунального ресурса, его качества и т.д., а также иных обязательств, возложенных на них действующим законодательством РФ.

10.10. УК «Суханово Парк» несет ответственность перед Собственником и Правообладателем за сохранность Инфраструктуры Посёлка, её техническое состояние и сохранение качественных характеристик. В случае причинения ущерба Инфраструктуре Посёлка, Ассоциация «Суханово Парк» вправе потребовать возмещения ущерба, причиненного действиями сотрудников УК «Суханово Парк», неисполнением или некачественным исполнением УК «Суханово Парк» своих обязательств.

10.11. УК «Суханово Парк» не несет ответственности за причиненный ущерб Собственнику, в случае несанкционированного его или его представителями вмешательства в сети коммунальных ресурсов и при несогласовании изменений внутренних сетей и оборудования, а также в случае самовольного изменения Жителем имеющейся схемы учета поставки коммунальных услуг. Ответственность за негативные последствия таких действий лежит на Жителе.

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор управления считается заключенным с _____ . При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора управления.

11.2. Договор заключен на срок 5 лет.

11.3. С даты заключения Договора управления, определяемой в соответствии с пунктом 11.1. настоящего Договора управления, его положения становятся обязательными для исполнения всеми собственниками помещений.

11.4. УК «Суханово Парк» приступает к выполнению работ, оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, обеспечению предоставления коммунальных услуг, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных УК «Суханово Парк» с ресурсоснабжающими организациями в случаях, установленных жилищным законодательством и Договором, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом.

11.5. Действие Договора прекращается с даты окончания срока его действия, в случае расторжения Договора в судебном порядке, а также в дополнительных случаях расторжения Договора или прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом УК «Суханово Парк».

11.6. Если за 60 дней до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит другой Стороне о прекращении Договора, Договор считается продленным на новый срок, указанный в п. 11.2. настоящего Договора управления, на условиях, действующих на дату окончания срока.

11.7. Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 2 к настоящему Договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй

экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче Председателю многоквартирного дома.

11.8. Оба экземпляра договора являются идентичными, кроме экземпляра управляющей компании в части подписания его собственниками.

11.9. Ознакомиться с текстом настоящего Договора управления и его приложениями можно на сайте www.ukshano.ru или в офисе УК «Суханово Парк».

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1. Информация об Управляющей организации, о её представителях и контролирующих органах.

Приложение №2. Реестр собственников помещений МКД.

Приложение №3. Состав общедомового имущества МКД и характеристика его технического состояния.

Приложение №4. Перечень работ и услуг по управлению МКД и содержанию общего имущества.

Приложение №5. Форма перечня работ по техническому ремонту общедомового имущества.

Приложение №6. Перечень технической документации на МКД.

Приложение №7. Перечень уполномоченных лиц и их обязанности.

Приложение №8. Правила содержания и пользования помещениями в МКД, территорией и объектами инфраструктуры ЖК «Суханово Парк».

Приложение №9. Список земельных участков, относящихся к территории общего пользования и их характеристики.

Приложение №10. Список объектов инфраструктуры.

Приложение №11. Регламент взаимодействия между сторонами.

Приложение №12. Обработка персональных данных.

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Собственники помещений,
владелец, пользователи:**

проставившие свои подписи в
Реестре собственников помещений

Договор подписан
собственниками, обладающими
___% голосов всех
собственников в
многоквартирном доме
на дату «___» _____ 20___ г.

**Общество с ограниченной
ответственностью
«Управляющая компания
Суханово Парк»**
Юридический адрес: 142702 РФ,
Московская обл.,
с.п.Булатниковское, д.Суханово,
ЖК «Суханово Парк», к. 6, пом.1
ОГРН 1115003009142
ИНН/КПП
5003097430/500301001
ПАО «Сбербанк России»
р/с 40702810140050003325
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Генеральный директор

_____/Ермошкин А. Т./

**Ассоциация «Содействие
развитию инфраструктуры
жилищного комплекса
Суханово Парк»**
Юридический адрес: 142702 РФ,
Московская обл.,
с.п.Булатниковское, д.Суханово,
территория Суханово Парк, д.8,
комн 45
ОГРН 1125000001334
ИНН/КПП
5003998210/500301001
ВТБ 24 (ПАО)
р/с 4070 3810 2000 0000 4436
к/с 30101810100000000716
БИК 044525716

Генеральный директор

_____/Иванов Д.А./