

ДОГОВОР № 1/2026
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Екатеринбург

«14» января 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ВИДНЫЙ», именуемое далее «Управляющая компания», сокращенно – «УК», в лице директора Попова Дмитрия Олеговича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

председатель Совета многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Викулова, д. 78, действующий на основании ст. 161.1. ЖК РФ и Протокола Общего собрания собственников № 1/2025 от «30» декабря 2025 г., именуемый далее «Председатель СД» заключили настоящий Договор и подписали Приложения № 1 - 5, являющиеся неотъемлемой частью Договора, о нижеследующем.

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников многоквартирного дома (далее – «многоквартирный дом», «МКД») по адресу: г. Екатеринбург, ул. Викулова, д. 78 (Протокол № 1/2025 от «30» декабря 2025 г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений многоквартирного дома и утверждены Общим собранием собственников многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Викулова, д. 78 (Протокол № 1/2025 от «30» декабря 2025 г.).

1.3. Управляющая компания осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предоставленных и возложенных Собственниками на основании настоящего Договора, и руководствуется в своей деятельности действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

1.4. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

1.5. Предметом настоящего договора является осуществление управляющей организацией за плату услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.6. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен с учетом состава, конструктивных особенностей, технического состояния общего имущества и указан в Приложении № 3, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен в порядке, установленном для изменения настоящего Договора.

1.8. Управляющая компания по настоящему Договору обеспечивает предоставление коммунальных услуг (Приложение № 2) лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями.

1.9. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями, признаются: собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. По настоящему договору, указанные лица, именуются Пользователями помещений.

1.10. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения, либо инфраструктуры, либо какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении, не является основанием для освобождения Собственника от платы за содержание жилого/нежилого помещения и коммунальные услуги, определенные в соответствии с действующим законодательством (п. 11 ст. 155 ЖК РФ).

1.11. В случае отсутствия, составленного Собственником помещения, в соответствии с действующим законодательством, Акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Управляющей компанией качественно и надлежащим образом.

1.12. В отношении собственников нежилых помещений обязательства УК в части подачи коммунальных услуг в нежилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, не действуют в силу специального указания норм права. УК по настоящему договору оказывает собственникам нежилых помещений услуги по управлению многоквартирным домом, оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществляет иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Предоставление коммунальных ресурсов в нежилое помещение осуществляется на основании договоров ресурсоснабжения, которые собственники нежилых помещений должны заключить с ресурсоснабжающей организацией напрямую. Подписанием настоящего договора Собственник нежилого помещения подтверждает, что он ознакомлен с информацией о том, что в случае отсутствия у него письменного договора ресурсоснабжения, предусматривающего поставку коммунальных

ресурсов в нежилое помещение в многоквартирном доме, заключенного с ресурсоснабжающей организацией, объем коммунальных ресурсов, потребленных в таком нежилом помещении, определяется ресурсоснабжающей организацией расчетными способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении для случаев бездоговорного потребления (самовольного пользования), обращения с ТКО.

2. Права и обязанности Управляющей компании.

2.1. Управляющая компания вправе:

2.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать иных лиц для выполнения работ и услуг по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.2. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору, соблюдения «Правил проживания», являющихся Приложением № 4 к настоящему Договору.

2.1.3. Требовать внесения своевременной (в срок до 15-го числа месяца, следующего за расчетным), платы за жилое или нежилое помещение и коммунальные услуги, включающей в себя плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги, капитальный ремонт, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

2.1.4. Требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственником (иным законным пользователем помещений) время в занимаемое им помещение представителей Управляющей компании для осмотра состояния помещения, технического и санитарного состояния оборудования, установленного в помещении, и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий – в любое время суток.

2.1.5. В случае возникновения задолженности по оплате за жилое или нежилое помещение и коммунальные услуги, вводить ограничение потребления ресурсов до полного погашения задолженности.

2.1.6. Взыскивать в установленном законом порядке сумму задолженности по оплате коммунальных услуг, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, задолженность взносов на капитальный ремонт а также, убытки, причиненные в результате ненадлежащего исполнения обязательств Собственника недвижимости (пени, уплаченные поставщикам ресурсов; неустойки; штрафы, наложенные надзорными органами; уплаты неустойки или процентов за пользование чужими денежными средствами (ст. 393 - 395 ГК РФ), судебные расходы и т.д.).

2.1.7. Печатать социальную рекламу и справочно-информационные сообщения (собственные и третьих лиц) на оборотной стороне платежных документов, направляемых Собственнику для внесения платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.8. Оказывать на возмездной основе дополнительные услуги и выполнять работы по договорам, заключенным с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

2.1.9. Направлять средства, полученные по итогам финансового года в виде экономии между стоимостью работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и фактическими затратами Управляющей компании (экономия подрядчика, ст. 710 ГК РФ) на выполнение внеплановых ремонтных работ; на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома; штрафных санкций, применяемых к Управляющей компании, а также на финансирование деятельности Управляющей компании.

2.1.10. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей компании по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома, а также в случае загрязнений общего имущества, возникших по вине Собственника (экскременты животных, мусор после ремонтных и/или погрузочно-разгрузочных работ, пищевые загрязнения, оставление мусора в местах общего пользования, не предназначенных для сбора и накопления ТКО и т.п.).

Требование Управляющей компании к Собственнику оформляется в виде Претензии с указанием работ, услуг и/или оборудования, необходимых для восстановления причиненного ущерба, стоимостью такого восстановления и сроками оплаты. В отдельных случаях, по согласованию с Управляющей компанией, восстановление и ремонт общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома может быть произведено силами лица, причинившего вред.

2.1.11. В случае неудовлетворения Собственником претензии, указанной в п. 2.1.10., Управляющая компания вправе, в установленном законом порядке, взыскать с Собственника возмещение заявленных расходов.

2.1.12. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или Пользователем помещений Правил проживания (Приложение № 4), составлять Акты выявленных нарушений; на основании Акта составлять претензию, указанную в п. 2.1.10.

2.1.13. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственников на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

2.1.14. Требовать от Собственников (Пользователей помещения) соблюдения режима тишины, установленного действующим законодательством и условиями настоящего Договора и приложений к нему. В случае нарушения Собственником (Пользователем помещения) режима тишины, Управляющая компания вправе

обратиться в правоохранительные органы для привлечения такого собственника к административной и иной ответственности в установленном законом порядке.

2.1.15. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим договором, на условиях, определенных Общим Собранием Собственников помещений, в том числе, передавать их третьим лицам на возмездной или безвозмездной основе.

2.1.16. Использовать общее имущество в многоквартирном доме для размещения сотрудников, оказывающих услуги Собственникам по настоящему договору (дворники, клининг, дежурные, электрики, сантехники и т.д.), а также, размещать в МОП необходимый инвентарь, инструменты, оборудование, материалы и т.д. (с соблюдением норм пожарной безопасности и действующего СанПиН) на безвозмездной основе.

2.1.17. На основании решения Общего собрания собственников (Протокол № 1/2025 от «30» декабря 2025 г.):

- в случае нарушения Собственниками/Пользователями многоквартирного дома положений Правил (Приложение к договору № 4), выставлять Собственнику помещения дополнительной строкой в Платежном документе компенсацию за дополнительные услуги по надлежащему содержанию и восстановлению мест общего пользования (фасадов, МОП, придомовой территории, газонов и иного общего имущества) на основании Акта о выявленном нарушении, составленном представителями УК.

- в случае оставления автотранспорта на газонах и иных неполюженных местах; нахождения автомобиля на тротуаре, заехавшего для разгрузки, более 1 часа; парковки автомобиля в зоне заезда / выезда мусоровоза, заезда пожарных машин или машин скорой помощи, иных машин специального назначения, устанавливать блокиратор на колесо автомобиля нарушителя на основании Акта о выявленном нарушении, составленном представителями УК, взыскивать компенсацию за дополнительные услуги по надлежащему содержанию и восстановлению мест общего пользования;

- по согласованию с Советом дома, компенсировать расходы УК, не входящие в перечень работ и услуг тарифа «Содержание общего имущества» (Приложение № 3), за счет дополнительной графы в Платежном документе на обслуживание территории многоквартирного дома: в зимний период механизированная уборка (с применением специального автотранспорта) и вывоз снега; в летний период уход за зелеными насаждениями на территории многоквартирного дома (приобретение в весенне-летний период земли (чернозем), древесины, кустарников, однолетних растений), вскапывание газона под посадку насаждений, формовочная стрижка насаждений, подкормка газона и насаждений, обработка газона и насаждений от вредителей и болезней, прополка и посев газона, обработка от клещей придомовой территории;

- осуществлять принятие решений по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящих в перечень работ и услуг тарифа «Содержание общего имущества» (Приложение № 3), согласовывая их с Советом дома руководствуясь ст. 161.1. ЖК РФ.

- заключать договора аренды земельных участков, расположенных рядом с многоквартирным домом и не входящих в общее имущество Собственников.

2.1.18. По вопросам, связанным с обязательствами по настоящему договору, УК вправе представлять перед третьими лицами интересы собственников в судебных и иных органах власти и управления, в том числе:

- подачу исков об устранении нарушений прав владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников помещений в доме (иски о демонтаже самовольно установленных рекламных и иных конструкций и др.);

- подачу исков по качеству коммунального ресурса;

- подачу исков о возмещении ущерба, причиненного общему имуществу собственников;

- иные необходимые иски для защиты интересов собственников, касающихся общего имущества многоквартирного дома.

2.1.19. Управляющая компания имеет другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ и настоящим Договором.

2.2. Управляющая компания обязана:

2.2.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- обеспечивать содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств Собственников помещений многоквартирного дома;

- предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам; требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг установлены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354;

- оказывать услуги управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

2.2.2. заключать в интересах Собственника с ресурсоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственнику и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме.

Условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод), заключаемых с ресурсоснабжающими организациями с целью обеспечения Собственника коммунальными

ресурсами, не должны противоречить Правилам предоставления коммунальных услуг, действующим в период исполнения настоящего Договора.

2.2.3. Производить начисление платы за коммунальные услуги исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям индивидуальных приборов учета, а при их нерабочем состоянии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.2.4. Производить начисление платы за содержание помещения в размере, определенном на Общем собрании собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № 1/2025 от «30» декабря 2025 г.), с учетом Перечня услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно Приложению № 3.

2.2.5. Если, в результате действия обстоятельств непреодолимой силы, исполнение Управляющей компанией обязательств, указанных в Приложении № 3, становится невозможным, либо, нецелесообразным, она обязана выполнять те работы и услуги, осуществление которых возможно в сложившихся условиях, выставя Собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ.

2.2.6. Самостоятельно или с привлечением других лиц, в пределах границ ответственности, выполнять работы и услуги по управлению многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, а также обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

2.2.7. Устранять аварии в/на общем имуществе многоквартирного дома в установленные законом сроки.

2.2.8. По требованию Собственника в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставлять Собственнику информацию о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета.

2.2.9. По требованию Собственника производить в установленном Правительством РФ порядке изменение (снижение) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае выполнения работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.2.10. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг.

2.2.11. Информировать Собственника об изменении тарифов потребления коммунальных услуг за 30 дней до вступления в силу таких изменений путем размещения информации на сайте и в информационном канале Управляющей компании, а также, возможно, в платежных документах за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.

2.2.12. Организовывать и проводить работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации согласно графику подготовки многоквартирных домов к сезонной эксплуатации, согласованного с уполномоченным органом местного самоуправления.

2.2.13. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов.

2.2.14. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме по телефону или электронной почте, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров.

2.2.15. Обеспечивать ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и прилегающей территории.

2.2.16. Предоставлять Собственнику жилого и (или) нежилого помещения, платежные документы на оплату коммунальных услуг не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

2.2.17. Выдавать Собственнику по письменному запросу информацию, предусмотренную нормативно-правовыми актами РФ в установленные законодательством сроки.

2.2.18. Размещать ежегодный письменный отчет о выполнении настоящего Договора в объеме и порядке, установленном действующим законодательством;

2.2.19. Информировать Совет дома о денежных средствах, полученных от аренды общего имущества МКД. Согласовывать с Советом дома расходы данных денежных средств на дополнительные работы, не предусмотренные перечнем работ и услуг (Приложение № 3), в случае если на общем собрании собственников помещений МКД не будет принято иное решение.

2.2.20. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество многоквартирного дома.

2.2.21. Передать за тридцать дней до прекращения настоящего Договора по акту приема-передачи техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещений в таком доме.

2.2.22. При выявлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества предложить Собственникам, с учетом требований Жилищного кодекса РФ, проведение капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение, порядка финансирования капитального

ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.2.23. При выявлении необходимости проведения дополнительных работ, не учтенных в Приложении № 3 к настоящему Договору, предложить Собственникам проведение дополнительных работ, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение.

2.2.24. Организовать содержание придомовой территории в соответствии с правилами пожарной безопасности и нормами СанПиН.

2.2.25. Обеспечивать допуск работников организаций связи к сетям связи для их обслуживания и ремонта.

2.2.26. Выполнять мероприятия по подготовке многоквартирных домов к отопительному сезону в соответствии с графиком выполнения работ, утвержденным территориальным органом Администрации г. Екатеринбурга.

2.2.27. Производить по требованию Собственника сверку платы за коммунальные услуги и не позднее следующего месяца выполнять перерасчет в случае обнаружения ошибки в начислениях.

2.2.28. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

2.2.29. Осуществлять выполнение работ капитального характера общего имущества, в случае утверждения Общим собранием собственников помещений вопроса о способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете УК.

2.2.30. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ и настоящим Договором.

3. Права и обязанности Собственника.

3.1. Собственник вправе:

3.1.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей компанией работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.1.2. Требовать устранения аварий на общем имуществе в установленные сроки.

3.1.3. Требовать бесперебойного представления коммунальных услуг, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами. Требовать предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

3.1.4. Получать от Управляющей компании сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг, а также содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.5. Получать от Управляющей компании в установленные законодательством сроки информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также о параметрах качества коммунальных услуг в установленные постановлением Правительства РФ сроки.

3.1.6. Получать от Управляющей компании акты, устанавливающие факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.1.7. Требовать от Управляющей компании изменения (снижения) размера платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на основании актов, составленных в установленном законом порядке.

3.1.8. Выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе, с привлечением третьих лиц.

3.1.9. По согласованию с Управляющей компанией менять приборы индивидуального учета, подходящие для включения в единую систему автоматической передачи данных.

3.1.10. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения, отнесенные к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.11. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общем собрании собственников.

3.1.12. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются в соответствии со ст. 31. ЖК РФ.

Собственник имеет другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Принимать участие в общих собраниях собственников многоквартирного дома, в том числе по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме;

3.2.2. Предоставить Управляющей компании копию документа, подтверждающего право собственности на помещение в многоквартирном доме, в установленные действующим законодательством сроки.

3.2.3. Предоставлять сведения Управляющей компании в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- о заключении договоров найма (аренды) помещения;
- о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением фамилии, имени, отчества и контактного телефона нового собственника);
- о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;
- о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;
- о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей компании связаться с Собственником.

3.2.4. При отчуждении своего помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены и т.д.) произвести контрольное списание показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг (с привлечением Управляющей компании) и осуществить полностью расчет с Управляющей компанией. Уведомить Управляющую компанию о заключении такого договора и предоставить Управляющей компании копию акта приема-передачи помещения новому собственнику.

3.2.5. Соблюдать Правила проживания (Приложение № 4, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора);

3.2.6. В порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами и разделом 5 настоящего Договора, на основании представленных Управляющей компанией платежных документов своевременно и полностью вносить плату:

3.2.6.1. За содержание жилого/нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме: за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также водоотведение (канализование) в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

3.2.6.2. За индивидуальное потребление коммунальных услуг в жилом помещении;

3.2.6.3. Взносы на капитальный ремонт общего имущества после того, как такая обязанность возникнет у собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

3.2.6.4. Иные платежи, установленные решениями Общего собрания собственников помещений, принятыми в соответствии с действующим законодательством.

3.2.7. Дополнительно компенсировать Управляющей компании расходы в случае выполнения неотложных работ и услуг по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вызванных обстоятельствами, которые Управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает. Оплата таких расходов производится на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятыми в соответствии с действующим законодательством. В случае неоплаты такие расходы могут быть взысканы Управляющей компанией в судебном порядке;

3.2.8. Использовать жилое/нежилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ;

3.2.9. Поддерживать надлежащее состояние и обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников помещений в многоквартирном доме;

3.2.10. Не допускать посторонних лиц на дворовую (придомовую) территорию многоквартирного дома, за исключением гостей и посетителей Собственника.

3.2.11. Обеспечивать сохранность принадлежащего ему помещения и нести расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества, не относящегося к общему имуществу;

3.2.12. Обеспечивать возможность своевременного выполнения работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и допускать в заранее согласованное с Управляющей компанией время в занимаемое помещение представителей Управляющей компании, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей компании для ликвидации аварий – в любое время;

3.2.13. Уведомлять Управляющую компанию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений;

3.2.14. При обнаружении неисправностей (аварий, пожаров) внутриквартирного оборудования, общего имущества, индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей компании или по указанному Управляющей компанией телефону в аварийно-диспетчерскую службу и/или в соответствующие органы государственной власти и/или местного самоуправления; при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей;

3.2.15. В целях учета объема коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику, использовать индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений;

3.2.16. Сохранять установленные при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета;

3.2.17. Обеспечивать за свой счет проведение поверок и/или замену индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно согласовав с Управляющей компанией дату осуществления такой поверки и/или замены, а также направлять Управляющую компанию копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства РФ об обеспечении единства измерений.

3.2.18. Обеспечить доступ Управляющей компании (в том числе работникам аварийных служб), представителям органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей компанией 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.

3.2.19. Не размещать на лестничных площадках, в лифтовых холлах и в коридорах бытовые вещи, оборудование, инвентарь и др. предметы, не загромождать входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю.

3.2.20. Обеспечить доступ представителям Управляющей компании к общему имуществу многоквартирного дома, находящемуся в помещении Собственника.

3.2.21. Соблюдать правила пожарной безопасности.

3.2.22. Обеспечивать возможность проезда пожарных машин к многоквартирному дому и источникам пожарного водоснабжения, не загромождать дороги, проезды и подъезды к многоквартирному дому.

3.2.23. При необходимости выполнения дополнительных работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не учтенных в Приложении № 3 к настоящему Договору, по требованию Управляющей компании принимать на общем собрании собственников решение о выполнении таких работ и услуг, а также о порядке их финансирования.

3.2.24. После ввода в эксплуатацию следующих секций многоквартирного дома, новые Собственники, до принятия решения Общего собрания собственников о выборе и способе управления многоквартирным домом, присоединяются к данному договору (ст. 428 ГК РФ), поставив свою подпись в Приложении № 5, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.2.25. Не допускать повреждения сетей связи и не препятствовать доступу работников организаций связи к оборудованию, обеспечивающему бесперебойную работу данных сетей.

3.3. Собственнику запрещается:

3.3.1. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и электрическое оборудование небытового назначения, а также использование оборудования мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (общая мощность приборов и оборудования, работающих одновременно, не должна превышать 10 кВт).

3.3.2. Самовольно производить слив теплоносителя из системы отопления.

3.3.3. Самовольно изменять фасады, в том числе заменять оконные и балконные блоки, остекление лоджий и металлические ограждения балконов, устанавливать на фасадах многоквартирного дома любое оборудование.

3.3.4. Размещать на фасадах и окнах снаружи помещения рекламные баннеры, щиты, блоки кондиционеров и иные конструкции.

3.3.5. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения.

3.3.6. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом и (или) нежилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.3.7. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

3.3.8. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.3.9. Хранить личные вещи оборудования, инвентарь и др. предметы на лестничных площадках, в технических проходах, коридорах рядом с кладовыми, квартирными и лифтовыми холлами, вестибюлях.

3.3.10. Разводить на территории МКД открытый огонь, готовить пищу, курить и употреблять алкогольные напитки и иные запрещенные вещества, устраивать фейерверки и салюты.

3.3.11. Передавать карты доступа лицам, не указанным в системе контроля доступа многоквартирного дома.

4. Организация и финансирование общего собрания собственников

4.1. Расходы на подготовку и проведение ежегодного собрания собственников помещений в многоквартирном доме (подготовка документов, печать бюллетеней и т.д.), включены в стоимость платы за услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома. Ежегодное общее собрание собственников может быть создано по инициативе Управляющей компании.

4.2. Внеочередное собрание собственников может быть создано по инициативе любого собственника или Управляющей компании. Расходы на организацию собрания несет инициатор собрания.

4.3. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном режиме указанных документов лицом, инициировавшим общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, не позднее чем через десять дней после проведения такого собрания.

4.4. Копии Протоколов общих собраний и решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, включенным в повестку дня данного общего собрания и поставленным на голосование, хранятся в помещении УК либо в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

5. Цена договора и порядок расчетов.

5.1. В рамках настоящего Договора цена Договора (плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги) состоит из:

5.1.1. платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за водоотведение (канализование) в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

5.1.2. платы за коммунальные услуги;

5.1.3. платы за капитальный ремонт общего имущества после того, как такая обязанность возникнет у собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством;

5.1.4. платы за иные услуги, направленные на достижение целей управления и повышение комфортности проживания в доме (в случае утверждения решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме перечня указанных услуг, а также размера расходов на выполнение указанных услуг и источника их финансирования);

5.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами, в порядке, установленном действующим законодательством. Сведения о тарифах на коммунальные услуги размещены на сайте Управляющей компании.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, иных услуг, устанавливается на срок не менее чем один год. Размер платы за содержание помещения собственника помещения в многоквартирном доме пропорционален доле указанного собственника в праве общей собственности на общее имущество в доме. При этом доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве общей собственности на общее имущество в доме пропорциональна площади помещения указанного собственника.

5.4. Размер платы за содержание жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений в доме, которое проводится в порядке, установленном нормами Жилищного кодекса РФ и условиями настоящего Договора. Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома изменяется ежегодно по официальному уровню инфляции (по данным Росстата за предыдущий год). В случае изменения муниципального тарифа, действующий размер платы изменяется пропорционально (Протокол № 1/2025 от «30» декабря 2025 г.).

5.5. Размер платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом, если собственниками на общем собрании не будет принято иное решение.

5.6. Собственник ежемесячно вносит плату за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги до 15 числа месяца, следующего за расчетным.

5.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.8. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложении № 3, и порядок их оплаты, определяется на основании прайс-листа Управляющей компании.

5.9. Обязанность по оплате капитального ремонта общего имущества распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме с учетом требований действующего законодательства РФ. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме

5.10. Неиспользование Собственниками помещений и общего имущества многоквартирного дома не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

5.11. Управляющая компания вправе привлекать специализированные организации (платежных объектов, платежных субъектов, банковских платежных агентов) для оказания услуг по начислению платежей, изготовлению платежных документов, ведению лицевых счетов Собственников, приему платежей и проведению последующих расчетов с поставщиками ресурсов и материалов и, исполнителями работ и услуг.

5.12. Собственник имеет право вносить платежи Управляющей компании через банк или платежного агента. При этом, банк или платежный агент, вправе удерживать дополнительно комиссионное вознаграждение за совершение операций по приему платежей, исходя из прейскуранта банка, либо, платежного агента.

5.13. Порядок оплаты Собственником работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору определяется в соответствии с действующим законодательством.

6. Формы и способы осуществления Собственником контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

6.1. Управляющая компания обязана предоставлять по запросу Собственника информацию, связанную с выполнением обязательств по настоящему Договору, в объеме и в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

6.2. Собственник вправе за 15 (Пятнадцать) дней до окончания срока действия настоящего Договора ознакомиться в ГИС ЖКХ или на официальном сайте Управляющей компании с ежегодным письменным отчетом Управляющей компании о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

6.3. Управляющая компания осуществляет раскрытие информации в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

7. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг.

7.1. При ограничении предоставления коммунальной услуги УК временно уменьшает объем (количество) подачи Собственнику коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток. При приостановлении предоставления коммунальной услуги УК временно прекращает подачу Собственнику коммунального ресурса соответствующего вида. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением настоящего договора.

7.2. УК вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий;

в) выявления факта несанкционированного подключения оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

г) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные УК исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

д) получения УК предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования

установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан.

7.3. УК вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг, предварительно уведомив об этом Собственника в случае проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления).

7.4. В случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги УК вправе ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

7.4.1. под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного Собственником-должником с УК соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении Собственником-должником условий такого соглашения.

7.4.2. В случае если Собственник полностью не оплачивает все виды предоставляемых УК коммунальных услуг, то УК рассчитывает задолженность Собственника по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

7.4.3. В случае если Собственник частично оплачивает предоставляемые УК коммунальные услуги и услуги по содержанию жилого помещения, то УК делит полученную от Собственника плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае УК рассчитывает задолженность Собственника по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

7.4.4. УК в случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) Собственника-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

а) УК направляет Собственнику-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 (Двадцати) дней со дня доставки Собственнику указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доставляется Собственнику путем вручения Собственнику-должнику под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения Собственником, в том числе путем передачи Собственнику предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет Собственника в государственной информационной системе жилищно коммунального хозяйства либо на официальной странице УК в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», либо в мобильном приложении УК, передачи Собственнику голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;

б) при непогашении Собственником-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока УК при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения либо при непогашении образовавшейся задолженности по истечении 10 (Десяти) дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги УК приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения. При этом, сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним. В случае передачи Собственнику предупреждения (уведомления) должника об ограничении (приостановлении) предоставления коммунальной услуги за долги, посредством включения в текст платежного документа для внесения платы за коммунальные услуги, подтверждение факта вручения и (или) ознакомления потребителя-должника с содержанием предупреждения (уведомления), включенного в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги не требуется, так как соответствующее предупреждение (уведомление) считается доставленным потребителю-должнику с даты направления платежного документа исполнителем коммунальных услуг, которая нормативно определена частью 2 статьи 155 ЖК РФ и пунктом 67 постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 07.03.2025) «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»).

7.4.5. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2-х календарных дней со дня устранения причин, послуживших основанием для введения ограничения \ приостановления, полного погашения задолженности и оплаты расходов УК по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги в порядке и в размере, которые установлены Правительством Российской Федерации, или заключения соглашения о порядке погашения задолженности и оплаты указанных расходов, если УК не приняла решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

7.4.6. Расходы УК, связанные с введением ограничения, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги Собственнику-должнику, подлежат возмещению за счет Собственника, в отношении которого осуществлялись указанные действия.

7.5. В случае если приостановление или ограничение предоставления коммунального ресурса в отношении нежилого помещения в многоквартирном доме вызвано наличием задолженности по договору с ресурсоснабжающей организацией либо отсутствием письменного договора с ресурсоснабжающей организацией, у Собственника нежилого помещения, чье ресурсопотребляющее оборудование присоединено к внутридомовым инженерным сетям, указанные выше действия по ограничению или приостановлению предоставления коммунального ресурса осуществляет лицо, отвечающее за содержание внутридомовых инженерных сетей, по заявлению ресурсоснабжающей организации. Если ресурсопотребляющее оборудование такого Собственника-должника в нежилом помещении присоединено к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения до ввода в многоквартирный дом, введение ограничения Собственника в таком нежилом помещении осуществляется ресурсоснабжающей организацией в соответствии с законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, энергоснабжении, теплоснабжении и газоснабжении.

7.6. В случае изменения норм действующего законодательства, регламентирующих процедуру ограничения или приостановления коммунальных услуг, вышеуказанный порядок считается утратившим силу. В данном случае действует порядок, установленный действующими нормами законодательства

8. Ответственность сторон.

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственника.

8.3. Управляющая компания не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц, а в случае, если виновные лица не установлены, то за счет дополнительных средств Собственников.

8.4. Управляющая компания не несет ответственность за дефекты и недостатки, допущенные при строительстве дома; обязанность по устранению таких дефектов, выявленных в пределах гарантийного срока, лежит на застройщике. При выявлении строительных дефектов после истечения гарантийного срока собственники на общем собрании принимают решение о необходимости устранения данных дефектов и финансировании соответствующих работ.

8.5. Управляющая компания не несет ответственность за сохранность личного имущества Собственников и третьих лиц на территории жилого комплекса. Каждый собственник самостоятельно принимает меры к обеспечению сохранности своего имущества.

8.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за содержание и текущий ремонт и/или капитальный ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги Собственник уплачивает Управляющей компании пени в размере и порядке, установленном в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.7. Собственник несет ответственность за работу индивидуальных приборов учета коммунальных услуг жилого помещения.

8.8. В случае, не переданной своевременно информации о потребленных коммунальных ресурсах для ежемесячных расчетов или несанкционированного вмешательства в работу индивидуальных приборов учета коммунальных услуг жилого помещения, Управляющая компания производит перерасчет платы за коммунальную услугу в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, и направляет Собственнику требование о внесении доначисленной платы за коммунальные услуги. Такой перерасчет производится исходя из объема, рассчитанного на основании нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента 10.

Объем коммунальных ресурсов, потребленных в нежилом помещении, при несанкционированном подключении определяется ресурсоснабжающей организацией расчетными способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, для случаев самовольного подключения.

8.9. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

8.10 В случае, когда работы и услуги по настоящему договору выполнены Управляющей компанией с отступлением от условий настоящего договора, Собственник /Пользователь помещения в многоквартирном доме вправе, по своему выбору, требовать безвозмездного устранения допущенных недостатков, либо, соразмерного уменьшения цены по настоящему договору.

9. Проведение капитального ремонта.

9.1. Проведение капитального ремонта Общего имущества осуществляется на основании решения Общего собрания собственников помещений.

9.2. Работы капитального характера выполняются в составе и сроки, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, утвержденной высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ. Не менее чем за 6 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, УК либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта. Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через 3 месяца с момента получения указанных предложений обязаны рассмотреть их и принять на общем собрании решение по следующим вопросам:

- перечень работ по капитальному ремонту;
- смета расходов на капитальный ремонт;
- сроки проведения капитального ремонта;
- источники финансирования капитального ремонта;

лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты;

лицо, уполномоченное собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение строительного контроля.

9.3. Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению УК либо по собственной инициативе.

9.4. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, включает в себя:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

9.5. Решением общего собрания собственников может быть утвержден дополнительный перечень работ капитального характера общего имущества за счет взносов на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ.

9.6. В случае принятия собственниками помещений решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9.7. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом решение Общего собрания собственников помещений о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно также содержать решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг.

9.8. В случае если необходимость выполнения капитального ремонта связана с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением значительного ущерба их имуществу, или выполнением предписаний контролирующих органов, УК вправе самостоятельно принять решение о необходимости проведения капитального ремонта и обязана проинформировать собственников в кратчайшие сроки с указанием объемов выполненных работ, стоимости материалов, стоимости выполненных работ, сроков их выполнения. Расходы УК на выполнение указанных работ должны быть компенсированы Собственниками либо из источников

формирования фонда капитального ремонта, либо дополнительных средств Собственников на основании решения, утвержденного на общем собрании собственников помещений. В случае, если Собственники не приняли соответствующего решения, УК вправе начислить расходы на выполнение указанных работ в платежных квитанциях и направить собственникам для оплаты.

10. Срок действия настоящего Договора.

10.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует 5 (Пять) лет.

10.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников о смене управляющей компании/избрании иной формы управления домом либо уведомления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается пролонгированным на тех же условиях сроком на 5 (Пять) лет.

11. Изменение и расторжение Договора.

11.1. Настоящий Договор может быть изменен в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

11.2. Обязательства сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая компания осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

11.3. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

11.4. Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (произведенных работ, услуг и т.д.) во время действия договора. После выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственниками, договор считается исполненным.

11.5. Отчуждение помещения новому Собственнику (продажа, мена, дарение и т.д.) не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной договора (Приложение № 5).

12. Порядок уведомления/информирования Управляющей компанией Собственников/Пользователей.

12.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления / информирование в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей компанией:

- путем направления Собственнику заказного письма с уведомлением по адресу нахождения их Помещения в данном многоквартирном доме;
- путем направления сообщения на телефон или электронную почту, предоставленные Собственником Управляющей компании;
- посредством направления телеграммы Собственнику Помещений по адресу нахождения их Помещения в данном многоквартирном доме;
- посредством размещения уведомлений/информации на сайте Управляющей компании, в соответствующем разделе;
- в информационном канале Управляющей компании;
- размещение информации на информационных стендах, расположенных в холлах первых этажей в подъездах;
- размещение информации в лифтовых холлах на этажах;
- размещение информации в лифтовых кабинах;
- в случае, если иное информирование не имеет практического результата, на дверях квартиры Собственника / Пользователя.

12.2. Дата, с которой Собственник считается надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня следующего за датой отправки / размещения соответствующего уведомления.

12.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным адресам, а также, получения и прочтения сообщений по указанным адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

12.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, контактных реквизитов, адресов и т.д.) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 10 (Десяти) рабочих дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые данные, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их

изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

13. Прочие условия.

13.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем Договоре, решаются в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

13.2. Настоящий Договор является смешанным договором и содержит элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами. К отношениям сторон в соответствующих частях применяются правила о договорах, элементы которых содержатся в настоящем договоре.

13.3. В случае возникновения споров при исполнении настоящего Договора стороны пытаются прийти к согласию путем переговоров, при недостижении приемлемого для обеих сторон решения, разрешают споры в судебном порядке.

13.4. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Председателя СД, второй экземпляр – для Управляющей компании.

13.5. К настоящему Договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

13.5.1. Приложение № 1 «Перечень объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Викулова, д. 78».

13.5.2. Приложение № 2 «Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Викулова, д. 78».

13.5.3. Приложение № 3 «Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Викулова, д. 78, входящих в тариф «Содержание общего имущества».

13.5.4. Приложение № 4 «Правила проживания, пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Викулова, д. 78».

13.5.5. Приложение № 5 «Список Собственников, присоединившихся к договору Управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Викулова, д. 78».

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

ООО «Управляющая компания «ВИДНЫЙ»

620043, г. Екатеринбург, ул. Начдива Васильева,
д. 34

ИНН 6658579035 КПП 665801001

ОГРН 1256600025109

р/с 40702810016750003746

Уральский Банк ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810500000000674

БИК 046577674

тел. +7 (343) 237-03-10

э/почта: vdn.196@bk.ru

Аварийно-диспетчерская служба: +7(343)383-36-05

Председатель Совета многоквартирного дома:

Луговик Валентина Олеговна, 09.11.1994 г.р.,

СНИЛС: 204-369-929 69

паспорт гражданина РФ серия 65 14 № 984359,

выдан 07.03.2015 г. ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС

РОССИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В

Г. НОВОУРАЛЬСКЕ, код подразделения 660 - 104,

адрес регистрации: Свердловская область,

г. Новоуральск, ул. Октябрьская, д. 5, кв. 105

тел. +7 909 704-53-37



/Попов Д.О./