

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ,

расположенном по адресу: Тверская область, Калининский м.о., деревня Володино, улица _____, дом № _____

Тверская обл. Калининский м.о.

«___» _____ 20__ г.

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

1. Предмет договора.

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

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

1.3. Местонахождение многоквартирного дома: Тверская обл., Калининский м.о., д. Володино, ул. _____, д. ____кв. _____

Общая площадь квартиры Собственника: _____.

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

2. Обязанности и права сторон

2.1 Управляющая организация обязана:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;

-организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также принимать заявки Собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;

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

2.2 Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Совершать любые действия в интересах Собственников, в том числе заключать любые договоры со сторонними организациями, необходимые для обеспечения надлежащего содержания и управления общим имуществом многоквартирного дома, за исключением сделок по его отчуждению. Заключать со специализированной организацией договоры о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме.

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

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

Собственник _____

Управляющая компания _____

действующему Законодательству РФ.

2.2.4 При внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начислять пени. Размер пеней рассчитывается в соответствии с действующим законодательством РФ. Размер пени указывается в квитанции об оплате в сроки, установленные для внесения платы за помещение.

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Собственник обязан:

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

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

2.3.3. Самостоятельно вывозить строительный мусор от своего жилого помещения до полигона или перерабатывающего предприятия.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

2.4.2. Инициировать проведение общего собрания собственников.

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

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

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

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

- При оплате Платежного документа через Сбербанк-онлайн

- На электронную почту, указанную в Платежном документе

- С использованием ящиков для передачи показаний счетчиков УК "Удача" В сообщении необходимо указать ФИО собственника, адрес жилого помещения и показания приборов учета воды.

3. Порядок расчетов.

3.1. Размер платы за жилое помещение, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, устанавливается в соответствии с перечнем работ и услуг, указанных в Приложении № 2 Настоящего Договора. Размер платы за жилое помещение установлен в Приложении № 4 в размере 13 рублей 29 копеек за квадратный метр жилого помещения. Стоимость услуг может увеличиваться на уровень инфляции с января каждого календарного года. Уровень инфляции (индекс потребительских цен в Российской Федерации на товары и услуги) принимается за среднее значение полного истекшего года к полному предыдущему календарному году. Индекс потребительских цен определяется в соответствии с

официальными данными федерального органа государственной власти, уполномоченного сообщать официальные статистические данные об уровне инфляции за год. Оплата за водоснабжение (поставляемую питьевую воду), водоотведение (утилизацию сточных вод), рассчитывается Управляющей организацией отдельно в соответствии с тарифами, установленными Главным управлением «Региональная энергетическая комиссия» Тверской области. Сведения о действующих тарифах размещены на сайте Управляющей организации. Для расчета платы за водоотведение используются показания приборов учета воды, предоставленные Заказчиком Исполнителю в сроки, предусмотренные настоящим пунктом Договора. Для использования права на оплату услуг по водоснабжению и водоотведению по показаниям индивидуальных приборов учета, Заказчик при получении жилого помещения в собственность, должен обратиться в офис Исполнителя и подписать Акт ввода индивидуального прибора учета в эксплуатацию. После подписания Акта ввода приборов в эксплуатацию в срок, до 25-го числа текущего месяца передавать Исполнителю показания приборов учета воды. В случае если индивидуальный прибор учета воды Заказчика не опломбирован, и не подписан Акт ввода приборов учета в эксплуатацию, то расчет платы за воду будет производиться Исполнителем в соответствии с нормативами, утвержденными ГУ "РЭК" Тверской области.

Размер расходов Собственника на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из нормативов потребления. Оплата за дополнительную услугу охраны коттеджного поселка «Удача Володино», рассчитывается Исполнителем отдельно в соответствии с Приложением № 5 к настоящему Договору. За услугу охрана коттеджного посёлка «Удача Володино» определен способ оплаты - ежемесячно отдельной строкой в счете квитанции ООО УК «Удача».

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

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

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

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

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

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

4. Ответственность сторон.

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

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

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

4.4. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством, Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 мая 2021 г. N 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями», а также в случае причинения ущерба общему имуществу у собственников помещений дома в следствие своих действий обязан возместить Управляющей организации и третьим лицам затраты на его устранение.

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

4.6. Собственник, произведя переоборудование систем: отопления, горячего, холодного водоснабжения берет на себя полную ответственность, до запорной арматуры на стояке общего имущества многоквартирного дома.

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

5. Форс-мажор.

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

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

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

6. Порядок разрешения споров

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

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

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

7. Заключительные положения

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

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

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

7.4. Настоящий Договор может быть прекращен:

- По соглашению Сторон;

- В случае ликвидации Управляющей организации;

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

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

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

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

8. Приложения

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

Приложение № 2 - Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, общей инфраструктуры расположенных на территории коттеджного посёлка «Удача Володино». Сроки и периодичность их выполнения;

Приложение № 3 - Услуги водоснабжения (поставляемая питьевая вода) и водоотведения (утилизация сточных вод);

Приложение № 4 - Калькуляция тарифа;

Приложение № 5 - Услуга охраны коттеджного посёлка «Удача Володино».

Приложение № 6 - Положение о Коттеджном посёлке.

Собственник:

(Ф.И.О.)
Паспорт серия _____ № _____
Дата выдачи _____
Кем _____
Адрес регистрации: _____

Телефон: _____
Адрес эл. почты: _____
Собственник _____/_____

Управляющая компания:

Общество с Ограниченной Ответственностью Управляющая компания «Удача»

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

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

ИНН 6950187573/КПП 694901001

ОГРН 1146952018597

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

к/счет 3010181000000000201

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

Адрес электронной почты: uk@ydacha.org

Директор _____/_____

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

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

Границы эксплуатационной ответственности Сторон:

Границы ответственности Управляющей компании	Границы ответственности Собственника помещения
Запорно-регулирующая арматура водоснабжения, расположенная на вводе в квартире (жилом помещении).	Ответвления от запорно-регулирующей арматуры водоснабжения, санитарно-техническое оборудование в квартире и прибор учёта воды.
Отключающие устройства в наружном щите электроосвещения дома и кабельные линии до отключающих устройств на вводе в квартире (помещении).	Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в наружном щите электроосвещения, включая квартирные электросчетчики.
Канализационный трубопровод под многоквартирным домом до первого колодца.	Внутриквартирные трубопроводы.

Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, общей инфраструктуры расположенных на территории коттеджного посёлка «Удача Володино». Сроки и периодичность их выполнения.

Вид работ	Периодичность
1.Содержание общего имущества многоквартирного дома	
Кровля	
Чистка крыши от снега (ниже крайнего снегозадержателя) и сбивание сосулек, при условиях: - возможность подъезда автовышки, поднятия и вылета стрелы автовышки; - отсутствие отказа собственника от услуги.	По мере необходимости
Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	По мере обращения собственников
Дератизация и дезинфекция чердачного помещения	По мере обращения собственников
Осмотр водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
Проверка состояния конструктивных элементов кровли	1 раз в год
Фасад и стены	
Выявление любых дефектов и повреждений наружных стен (фасад)	1 раз в год
Проверка внешней отделки фасада, выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных реконструкций и перестроек	1 раз в год
Придомовая территория	
Уборка придомовой неогороженной территории (кроме строительного мусора)	1 раз в неделю
Стрижка газонов на придомовой неогороженной территории	По мере необходимости, обращения собственников
Расчистка дорожек к электрощитовой и почтовым ящикам (в зимний период)	По мере необходимости
Водяной колодец	
Проверка запорной арматуры, подключение и отключение водоснабжения	По мере необходимости, обращения собственников
Электрощитовой шкаф	
Чистка, протяжка контактных соединений, проверка сопротивления изоляции проводов и кабелей; проверка заземляющих устройств	1 раз в год
Проверка, замена индивидуальных приборов учета электроэнергии (приобретается собственником отдельно), автоматических выключателей	По мере необходимости
2. Места общего пользования (инфраструктура)	
Летний период:	
Подметание территорий, очистка урн от мусора; уборка, выкашивание, поливка газонов и зелёных насаждений в местах общего пользования	По мере необходимости
Стрижка кустарников и вырубка поросли в местах общего доступа	По мере необходимости
Дератизация (обработка травы от клещей)	1 раз в год
В зимний период:	
Уборка снега после снегопада на тротуарах и пешеходных дорожках.	В рабочие дни и по мере необходимости
Уборка снега на детских, спортивных и других площадках общего доступа, очистка урн от мусора	По мере необходимости
Механизированная уборка дорог от снега, посыпка дорог и проездов противогололёдными материалами	По мере необходимости
Круглогодично:	
Уборка контейнерных площадок	По мере необходимости
Ремонт и обслуживание детских и спортивных площадок	По мере необходимости
Обслуживание дорог и проездов	По мере необходимости
Подготовка системы отведения поверхностных вод к сезонной эксплуатации	
Профилактические работы по содержанию ливневых канав на территории коттеджного посёлка (мест общего доступа)	2 раза в год (весна, осень)
Освещение мест общего доступа (дороги, детские и спортивные площадки)	
Ремонт и замена фонарей, прожекторов и светильников; замена ламп; ремонт и замена коммутационных устройств (реле, фотоэлементов и т.д.); устранение обрывов проводов и кабелей;	По мере необходимости
Привлечение специализированных организаций и спецтехники (автовышка, кран, трактор).	По мере необходимости
Аварийное обслуживание	
Аварийное обслуживание на системах водоснабжения, канализации и энергоснабжения в границах пользования многоквартирного дома и мест общего пользования	Постоянно
Организация диспетчерской технической службы для своевременного реагирования на возникновение внештатной ситуации на территории коттеджного посёлка.	Круглосуточно
3.Услуги по управлению многоквартирным домом и обслуживанию мест общего пользования	
Сбор, актуализация и хранение информации о жителях МКД, предоставление технической информации по инженерным системам	Постоянно в рабочие дни
Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями, в рамках открытия лицевого счета жителей, для расчетов за потребленные ресурсы.	По мере необходимости
Предоставление информации по запросам жителей (напрямую и путём размещения её на стендах, сайте, мобильном приложении « УК Удача»)	Постоянно
Организовывать общие собрания собственников помещений в МКД и доводить до сведения собственников проекты документов, касающихся содержания и текущего ремонта общего имущества дома, контролировать исполнение решений ОСС	По мере необходимости
Взаимодействие с органами государственной власти и раскрытие информации на сайте организации, в ГИС ЖКХ, на информационных стендах	Постоянно в рабочие дни
Заключение договоров на выполнение работ с подрядными организациями	Постоянно в рабочие дни
Сбор и обработка показаний индивидуальных приборов учёта	Постоянно в рабочие дни
Начисление и сбор платежей, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчётов	Постоянно в рабочие дни
Работа с рекламационными обращениями граждан, по выявленным недостаткам в	Постоянно в рабочие дни

строительной части, организации работ совместно с застройщиком по устранению выявленных недостатков.	
Работа с обращениями граждан; принятие, рассмотрение жалоб о некачественном предоставлении услуг по договору и извещение о результатах их рассмотрения.	Постоянно в рабочие дни. В соответствии с законодательством РФ
Ведение бухгалтерского учёта и составление отчётности	Постоянно в рабочие дни

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

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

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

Исполнитель обязуется:

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

Заказчик обязуется:

- оплачивать фактический отпущенный Заказчику объем коммунального ресурса, определенный в соответствии с условиями настоящего Договора.
- передавать Исполнителю данные показаний приборов учета потребления коммунальных ресурсов и (или) иной информации, используемой для определения количества (объема) коммунального ресурса, отпущенного до 25 числа **расчетного месяца** одним из способов:
 - при оплате Платежного документа через Сбербанк-онлайн;
 - на электронную почту, указанную в Платежном документе;
 - с использованием ящиков для передачи показаний счетчиков УК "Удача".

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

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

Заказчик не вправе:

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

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

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

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Ед. измерен	Тариф	Нормативно-правовой акт, устанавливающий тариф (дата, номер, наименование принявшего органа)	Дата начала действия тарифа	Окончание действия тарифа
1	Водоснабжение	руб./м.куб.	34,80	Приказ № 439-нп от 14.12.2023 г. ГУ "РЭК" Тверской области	01.07.2024 г.	30.06.2025 г.
2	Водоотведение	руб./м.куб.	39,91	Приказ № 439-нп от 14.12.2023 г. ГУ "РЭК" Тверской области	01.01.2024 г.	30.06.2025 г.

*В случае введения в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке нового тарифа, ориентировочная цена настоящего договора подлежит изменению, при этом соответствующие изменения считаются согласованными Сторонами и внесенными в договор с момента введения новых тарифов на водоснабжение и водоотведение.

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

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

- а) Исполнитель предварительно, не позднее пяти дней до проведения обследования оповещает Заказчика о дате и времени посещения с приложением списка проверяющих (при отсутствии служебных удостоверений или доверенности). Оповещение осуществляется любым доступным способом (почтовое отправление, СМС, информационно-телекоммуникационная сеть "Интернет"), позволяющим подтвердить получение такого уведомления адресатом;
- б) Заказчик принимает участие в проведении Исполнителем всех проверок;
- в) отказ в доступе (не допуск) представителям Исполнителя к приборам учета воды и сточных вод приравнивается к самовольному пользованию централизованной системой холодного водоснабжения и (или) водоотведения, что влечет за собой применение расчетного способа при определении количества поданной (полученной) холодной воды и принятых сточных вод за весь период нарушения. Продолжительность периода нарушения определяется в соответствии с Правилами организации коммерческого учета воды, сточных вод (утв. Постановлением Правительства РФ от 4 сентября 2013 г. N 776).

КАЛЬКУЛЯЦИЯ тарифа

Наименование услуг, вид работ	Стоимость услуги на 1 м2 в расчете на 1 месяц (руб.)
1. Услуги по обслуживанию (в том числе бухгалтерские услуги, услуги банков и др.) в том числе:	5,93
- бухгалтерские услуги, начисление и сбор платежей, сбор и обработка показаний индивидуальных приборов учета	1,17
- работа с обращениями граждан, заключение договоров	2,96
- услуги банка, канцтовары, юридические услуги, услуги почты и др.	1,80
2. Содержание коммуникаций поселка, в том числе:	4,02
- техническое обслуживание на системах водоснабжения и канализации в границах мест общего доступа	1,68
- организация диспетчерской технической службы	0,74
- техническое обслуживание и устранение неисправностей в системе освещения мест общего доступа	1,60
3. Уборка мест общего доступа, в том числе:	3,34
- уборка мест общего доступа	1,13
- уборка контейнерных площадок	0,84
- обслуживание дорог, проездов и содержание ливневых канав в местах общего доступа	1,37
Итого:	13,29

Услуга охраны коттеджного поселка «Удача Володино».

Исполнитель обязуется предоставлять Заказчику услугу охраны коттеджного поселка «Удача Володино» в количестве и качестве, необходимом Заказчику, а Заказчик обязуется принимать у Исполнителя и оплачивать услугу охраны коттеджного поселка «Удача Володино» на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Исполнитель обязуется привлечь специализированную организацию для осуществления охраны коттеджного поселка «Удача Володино» от правонарушений третьих лиц.

Охрана осуществляется:

- посредством видеонаблюдения и периодических обходов территории объекта охранниками, имеющими соответствующее разрешение (лицензию), с режимом работы – 1 (один) круглосуточный, ежедневный, невооруженный пост, согласно графику несения дежурств, утвержденного директором ООО УК «Удача»;
- группой быстрого реагирования, направляемой на объект для осмотра и задержания нарушителей, пытающихся проникнуть на охраняемый объект, при поступлении на пульт централизованного наблюдения сигналов тревоги («Нападение») от средств охранной сигнализации.

Расходы за охрану коттеджного поселка включают в себя:

расходы в соответствии с договором, заключенным со специализированной организацией для осуществления охраны коттеджного поселка «Удача Володино» (оказание охранных услуг);

прочие (накладные) расходы на организацию и содержание поста охраны, а также создание надлежащих условий для осуществления охранных мероприятий (содержание и техническое обслуживание оборудования видеонаблюдения и дежурной связи, обеспечение поста охраны первичными средствами пожаротушения и медицинской помощи (аптечка), водоснабжение, электроснабжение, обслуживание МТК и т.д.)

Сумма за дополнительную услугу охраны коттеджного поселка «Удача Володино» определяется ежемесячно пропорционально количеству лицевого счетов, является единой для каждого лицевого счета и указывается отдельной строкой в платежном документе (квитанции) ООО УК «Удача».

Ежемесячная стоимость услуги в расчете на один лицевой счет определяется по формуле:

(стоимость услуги охранной организации за текущий месяц + прочие (накладные) расходы в размере 20% от стоимости услуги охранной организации за текущий месяц) / количество лицевого счетов в текущем месяце.

Положение о Коттеджном Посёлке

1. Общие положения

1.1 Настоящие Правила определяют единый порядок взаимодействия всех **Жителей** и иных физических лиц, пребывающих на территории Коттеджного Посёлка, направленный на обеспечение общественного порядка и чистоты, содержания домашних животных, поведения на территориях общего пользования, соблюдение требований пожарной и иной безопасности в жилых помещениях и в поселке в целом, норм, требований и правил, установленных органами власти и управления в отношении жилых объектов, охране жизни и здоровья граждан, сохранности имущества, находящегося на территории Посёлка.

1.2 Положения Правил обязательны для исполнения всеми **Собственниками** жилых и нежилых помещений на территории Посёлка, которые несут ответственность за действия (бездействия) членов своей семьи, сотрудников (в случае, если нежилое помещение является офисом), служащих, временно проживающих лиц, а также посетителей Посёлка, приглашенных **Жителем**. Контроль за их исполнением осуществляет **Управляющая Компания**.

1.3 Взаимодействие **Жителей** с **Управляющей Компанией**, а также между соседями, **Жителями** Посёлка и другими лицами на его территории, должно осуществляться вежливым, корректным способом, придерживаясь норм поведения гражданского общества, исключая любые проявления грубости и использования ненормативной лексики.

1.4 **Житель** обязан ознакомить всех проживающих в жилом помещении на земельном участке и приглашенных им лиц на территорию Посёлка с настоящим Положением.

1.5 **Житель** несет ответственность за несоблюдение настоящих Правил.

1.6 **Житель имеет право:**

- вносить предложения, относящиеся к качеству, своевременности, полноте и объему оказываемых **Управляющей Компанией** услуг.
- по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, принадлежащим ему на праве собственности, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Положением о Коттеджном Посёлке, не нарушая права других Членов Коттеджного Посёлка, **Управляющей Компании**, Собственника объектов инфраструктуры, а также третьих лиц.

- оказывать посильную помощь в развитии благоустройства Посёлка.

- поддерживать и транслировать принципы добрососедства и программы «повышения качества жизни».

- принимать активное участие в проводимых на территории Посёлка мероприятиях в рамках программы «Повышения качества жизни»

1.7 Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2. Правила проживания на территории Коттеджного Посёлка

2.1 **Жителям**, а также лицам, проживающим совместно с ними, **запрещено:**

- проводить культурно-массовые мероприятия, пикники, гуляния, концерты, музыкальные и световые шоу с использованием громкой музыки после 22.00 часов;
- находиться в состоянии алкогольного опьянения, а также распивать спиртные напитки в местах общего пользования Посёлка вне территории своего домовладения;
- производить строительные и отделочные работы, связанные с использованием строительной техники, производящей повышенный шум:
 - в будние дни до 09.00 часов утра и после 21.00 часов вечера, а также в период с 13.00 до 15.00 часов;
 - в субботние дни до 10.00 и после 19.00 часов;
 - в воскресные дни и дни государственных праздников;
- применять без необходимости дуговые прожекторы, свечи и хлопушки, зажигать фейерверки и устраивать другие световые пожароопасные эффекты, которые могут привести к пожару, вне специально отведенных для этих целей мест;
- использовать пиротехнические средства на территории земельного участка **Жителя** из соображений пожарной безопасности;
- производить громкое прослушивание радио, музыки и играть на музыкальных инструментах, а также выводить звук с помощью акустических и музыкальных систем до 07.00 часов и после 23.00 часов;
- регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели автомобиля на территории Посёлка;
- оставлять машины на тротуарах, газонах, а также вдоль проезжей части, сужая проезжую часть;
- мыть автотранспортные средства в местах общего пользования Посёлка;
- передвигаться по территории Посёлка на автотранспортных средствах со скоростью свыше 20 км/час;
- управлять механическими транспортными средствами (включая мотоциклы и квадроциклы) лицам, не имеющим водительского удостоверения;
- управлять механическими транспортными средствами в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;
- загрязнять территорию общего пользования, выставлять мешки с мусором рядом с мусорным контейнером, а также выбрасывать на территории общего пользования крупногабаритный и строительный мусор.

3. Общие требования к содержанию коттеджей и иных строений, находящихся в собственности Жителей

3.1 **Жители** должны обеспечивать соблюдение установленных нормативных и технических требований при использовании, содержании, ремонте, перестройке и модернизации находящихся в их собственности жилых помещений или их частей без нанесения ущерба коттеджу, поселку, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов соседней и других лиц.

3.2 В случае причинения ущерба **Жителем** имуществу других **Жителей**, территориям общего пользования, оборудованию, средствам благоустройства территории или другим частям Посёлка, возмещение нанесенного ущерба осуществляется за счет **Жителя** в следующем порядке:

- **Житель** возмещает нанесенный ущерб самостоятельно, в добровольном порядке;

- в случае возникновения спора по виновности и размеру нанесенного ущерба создается комиссия из представителей **Управляющей Компании**, и **Жителя**, которому нанесен ущерб. Решение такой комиссии является обязательным для исполнения сторонами конфликта, и оформляется соответствующим актом.

3.3 **Житель обязан:**

- соблюдать правила пользования газовым оборудованием (плиты, котлы, колонки), электрооборудованием и иными бытовыми приборами. Производить их эксплуатацию в соответствии с инструкциями и паспортами на эти приборы;

- соблюдать санитарно - гигиенические нормы, правила пожарной безопасности, техники безопасности в быту и деятельности, связанной с эксплуатацией и обслуживанием имущества, находящегося у них в собственности, не допускать нарушения требований экологической безопасности;

- оплачивать услуги по содержанию и обслуживанию Посёлка, коммунальные услуги и расходы в соответствии с порядком и сроками, установленными на территории Посёлка;

- при обнаружении неисправностей в жилом помещении немедленно принимать все возможные меры к их устранению, а в случае необходимости – обратиться к диспетчеру Управляющей Компании;

- использовать жилое помещение, постройки и земельный участок по целевому назначению;
 - соблюдать правила пользования водопроводом, канализацией, не допускать утечек через водоразборное оборудование, а также слива дренажных стоков с участка в канализацию;
 - не производить сброс ядовитых и сильно пахнущих химических веществ в дренажные каналы на территории общего пользования или на территории участков других **Жителей**;
 - не вырубать деревья, кустарники не портить газонные насаждения на территории общего пользования Посёлка;
 - соблюдать и поддерживать чистоту и порядок на индивидуальных участках и территории Посёлка в целом;
 - соблюдать правила сбора отходов в контейнеры, установленные на территории Коттеджного Посёлка. Отходы складировать в специальные пластиковые мешки для мусора, которые должны быть плотно уложены и завязаны. В контейнеры складировать только бытовые отходы. Картонные коробки складировать в разобранном и связанном виде.
- В случае установки на территории личных земельных участков контейнеров для временного хранения ТБО, такие контейнеры должны быть снабжены герметичной крышкой;
- не устанавливать и не использовать электробытовые приборы и машины повышенной шумности, мощности, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств) и не отвечающие требованиям пожарной безопасности эксплуатации и санитарно - гигиеническим нормативам;
 - в целях предотвращения вредного воздействия опасных отравляющих, пахучих веществ и взрывоопасных материалов на территорию Посёлка, а также на окружающую среду не провозить указанные вещества и материалы на территорию Посёлка;
 - не допускать сбрасывание в канализационные сети и дренажные каналы мусора, пищевых отходов, взрывоопасных и легковоспламеняющихся, ядовитых и отравляющих веществ;
 - заключать договор на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования и аварийно-диспетчерском обеспечении (согласно Постановления Правительства РФ от 21.07. 2008 № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан» (с изменениями и дополнениями);
 - соблюдать правила пользования системами водоснабжения и водоотведения;
 - ежемесячно, не позднее 25 числа, подавать показания счетчиков потребления воды в Управляющую компанию на электронную почту uk@vdacha.org

3.4 Для сохранения единого архитектурного стиля Посёлка, **Жители** обязуются:

- сохранять индивидуальный облик и его составляющие: фасады, кровли, цоколя, обеспечивать порядок на территории общего пользования соблюдать принятый в поселке архитектурный стиль, не менять цвет фасадов, кровель;
- содержать земельные участки, жилые дома и прилегающие к ним территории в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии;
- бережно относиться к устройствам освещения на территории общего пользования, элементам благоустройства территории, в том числе зеленым насаждениям, а также природным ресурсам;
- при возведении новых строений и проведении дренажных работ на участке обязательно согласовать их месторасположение с соседями и **Управляющей Компанией**;
- не осуществлять строительство, а также развитие сети инженерных коммуникаций без согласований с

Управляющей Компанией;

- не размещать на заборе и строениях рекламные материалы.

3.5 Для обеспечения безаварийной работы канализационно-насосной станции и очистных сооружений на территории Коттеджного Посёлка не допускается сброс в систему канализации:

- веществ и материалов, способных засорять трубопроводы, колодцы (в т.ч. известь, песок, гипс, металлическую стружку, нерастворимые жиры, смолы и т.п.);
- веществ, оказывающих разрушительное и губительное действие на материал трубопроводов (в т.ч. кислоты, щелочи, бензин, керосин и т.п.);
- поверхностного стока с территории участков (дождевые, талые, поливочные воды и др.);
- залповых сбросов (спуск бассейна, пруда). Наполнение и слив бассейнов осуществлять **слабым напором** во избежание нарушения технических условий пользования водопроводом и канализацией. Слив производить исключительно в дренажные каналы **слабым напором** при обязательном предварительном уведомлении об этом **Управляющей Компании** во избежание затопления соседних участков, а также причинения вреда третьим лицам.

4. Порядок осуществления ремонтных работ, работ по перепланировке жилых помещений

- 4.1 Ремонт и перепланировку жилых помещений **Житель** производит за свой счет с привлечением проектных и строительных организаций, имеющих государственную лицензию на производство строительно-монтажных, проектных и иных работ, с предварительным получением необходимых разрешений в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2 **Житель** обязан провести вводный инструктаж привлекаемых лиц и организаций для проведения работ на своем участке и/или жилом помещении о правилах проезда и стоянки легкового и грузового транспорта, складирования строительных материалов, прохода и времени нахождения на территории Коттеджного Посёлка рабочих, мерах безопасности при производстве работ, недопущении загрязнения территории общего пользования, запрете на выезд с участка автомобилей с грязными колесами (в летний и демисезонный период) и степени ответственности за нарушение настоящих Правил.
- 4.3 В случае переноса газового оборудования проект такого переноса должен быть согласован в соответствии с действующим законодательством.
- 4.4 При планировании размещения в жилом помещении специальных устройств (подъемники, оборудование сауны, камин и др. устройств и механизмов) **Житель** согласовывает и утверждает проект в установленном законном порядке.
- 4.5 Без письменного разрешения **Управляющей Компании** запрещается производить самовольное подключение к инженерным сетям и самовольное использование электрической, тепловой энергии, газа, воды, канализации и пр.
- 4.6 Организации и физические лица, привлеченные владельцем для производства отделочных работ, обязаны соблюдать требования и руководствоваться правилами безопасности труда в строительстве.
- 4.7 Не допускается складирование стройматериалов (в т.ч. песка, гравия, щебня, грунта), инструментов и мусора на территории общего пользования (складирование, вывоз строительного мусора может производиться по заявке **Жителя** или ответственного лица – **Управляющей Компанией** по отдельному прејскуранту).
- 4.8 Не допускается перепланировка, переоборудование жилых помещений, которые приводят к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций жилого дома, ухудшению сохранности внешнего вида фасадов, повреждению или порче противопожарных или иных устройств, совершение иных действий, затрудняющих доступ к инженерным коммуникациям и отключающим (запирающим) устройствам.
- 4.9 **Житель** для выполнения работ, затрагивающих электрические или газовые сети Посёлка или оборудование привлекает лицензированные Компании. Работы проводятся при условии осуществления **технического надзора** сотрудниками **Управляющей Компании** и с их предварительным согласованием.
- 4.10 **Житель** несет ответственность за все действия рабочих подрядных организаций, производящих работы на земельном участке **Жителя**, во время их нахождения на территории Посёлка, в том числе за соблюдение рабочими пропускного режима, действующего на территории Посёлка.

- 4.11 При проведении отделочных и ремонтно-строительных работ запрещается демонтаж забора, ограждающего территорию участка.
- 4.12 При производстве работ без согласования в установленном настоящими Правилами порядке, гарантийные обязательства, установленные Застройщиком при производстве работ (за исключением обслуживания газового оборудования, которое будет осуществляться лицензированными организациями на платной основе) прекращаются.

5. Правила содержания домашних животных

- 5.1 Содержание собак и кошек допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах. Владельцы животных должны обеспечить надлежащие меры по предотвращению возможности проникновения своих питомцев за пределы частной территории. За пределами личных участков на территории Посёлка для собак необходимо использовать поводок, а для крупных и бойцовых пород – намордник.
- 5.2 За несоблюдение правил содержания животных, а также вред, причиненный домашними животными здоровью граждан или ущерб имуществу, владельцы животных несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.3 **Владельцам** животных необходимо:
- при загрязнении животными территории общего пользования и элементов (форм) благоустройства территории Посёлка, принять меры по уборке загрязнения/экскрементов, оставленных питомцем;
 - обеспечивать тишину – предотвращать издаваемые животными громкие звуки до 07.00 часов и после 23.00 часов;
 - сделать при входе на индивидуальный земельный участок предупреждающую надпись о наличии животных.

6. Правила пожарной безопасности

- 6.1 **Жители обязаны:**
- При возникновении пожара уведомить службы спасения принимать по его тушению, спасению людей и имущества;
 - соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми и другими приборами. Выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством.
- 6.2 Каждое жилое помещение и отдельно стоящее строение на территории Коттеджного Посёлка должно быть оснащено рабочим огнетушителем. Проверку исправности огнетушителя и замены его по истечении указанного срока службы **Житель обязан производить самостоятельно.**

7. Порядок посещения жилых помещений сотрудниками Управляющей Компании

Житель обязан допускать представителей **Управляющей Компании** для работы с установками электро-, водо-, и газоснабжения, канализации, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

8. Порядок подачи и приема заявок/жалоб/претензий

- 8.1 Жалобы/претензии, касающиеся работы **Управляющей Компании** и/или работы других организаций на территории Коттеджного Посёлка, а также касающиеся действий собственников других помещений, направляются в адрес **Управляющей Компании** в письменной форме. Претензии рассматриваются в срок установленный законом; о решении и/или принятых мерах автору «Претензии» сообщается по содержащемуся в ней (Претензии) контактному телефону либо в письменном виде.
- 8.2 Заявки на все виды работ и услуг служб **Управляющей Компании**, а также на дополнительные услуги направляются в адрес **Управляющей Компании** (в рабочее время) через мобильное приложение или через диспетчера (т. (4822)-47-55-99).

9. Ответственность за нарушение Правил

9.1 В случае причинения реального ущерба имуществу других **Жителей** либо имуществу юридических лиц на территории Посёлка, явившегося результатом противоправных действий виновного лица, а также нанесения вреда здоровью, **Житель**, виновный в совершении таких действий, обязан возместить потерпевшему причиненный ему ущерб в полном объеме.

9.1 С заявлением (устным или письменным) о фиксации факта нарушения настоящих Правил может обратиться любой **Житель** Посёлка (собственник земельного участка и/или жилого помещения, член его семьи, совершеннолетние дети). С заявлением следует обращаться в **Управляющую компанию**, которая регистрирует обращение.

9.2 Размеры компенсационных выплат за нарушение настоящих Правил:

№ п/п	Наименование нарушения	Размер компенсационной выплаты (руб.)
1.	Загрязнять территория общего пользования, выставлять мешки с мусором рядом с мусорным контейнером, а также выбрасывать на территории общего пользования крупногабаритный и строительный мусор (п. 2.1 настоящих Правил)	5 000 за каждый случай
2.	Самовольное подключение к инженерным сетям и самовольное использование электрической и тепловой энергии, газа, воды, водоотведения и т.д. (п.4.5 настоящих Правил)	10000 за каждый случай
3.	Производить строительные и отделочные работы, связанные с использованием строительной техники, производящей повышенный шум: <ul style="list-style-type: none"> ● в будние дни до 09.00 часов утра и после 21.00 часов вечера, а также в период с 13.00 до 15.00 часов; ● в субботние дни до 10.00 и после 19.00 часов; ● в воскресные дни и дни государственных праздников; (п. 2.1 настоящих Правил)	3 000 за каждый случай

4.	Несоблюдение правил при сборе отходов в контейнеры, установленные на территории Коттеджного Посёлка (п. 3.3 настоящих Правил)	5 000 за каждый случай
5.	Сбрасывание в канализационные сети и дренажные канавы мусора, пищевых отходов, взрывоопасных и легковоспламеняющихся, ядовитых, отравляющих веществ (п.3.3 настоящих Правил)	В размере ущерба, понесенного Управляющей Компанией
6.	Несоблюдение правил пожарной безопасности (п. 6.1, 6.2, настоящих Правил)	5000 за каждый случай
7.	Использование пиротехнических средств (п. 2.1 настоящих Правил)	5 000 за каждый случай
8.	Нарушение правил содержания домашних животных	3000 за каждый случай
9.	Уничтожение или порча кустарников и деревьев на общественной территории	В размере ущерба, понесенного Управляющей Компанией