

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № _____

город Владимир Владимирской области

« » _____ 2025 года

_____, являющийся собственником помещений _____ общей площадью _____ кв.м., расположенной по адресу: г. Владимир, мкр. Турбаза «Ладога», ул. Сосновая, д. __, пом. __, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени на основании Выписки из ЕГРН № _____, выданного Управлением Федеральной регистрационной службы по Владимирской области, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Порядок», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» и/или «Исполнитель», с другой стороны, в лице Генерального директора Давыдова Романа Валерьевича, действующего на основании Устава Общества, совместно именуемые «Стороны»,

на основании Решения общего собрания собственников помещений Жилого комплекса «Ладога» (Протокол № 1 от «30» июля 2025 года) заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Термины и их толкование.

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 1 к настоящему договору. Если иное не будет отдельно оговорено Сторонами, указанные в настоящем Договоре термины применимы ко всему Договору.

Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников квартир и нежилых помещений в жилом комплексе «Ладога».

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Исполнитель по заданию Собственника в течение срока действия настоящего договора обязуется за плату (в пределах цены договора, установленной Разделом 5 настоящего договора) оказывать комплекс услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Жилого комплекса «Ладога», а Собственник обязуется оплатить их в порядке, размере и сроки, установленные настоящим договором.

2.2. Настоящий договор заключен Сторонами с целью обеспечения благоприятных условий нахождения Собственников (Пользователей) на территории Жилого комплекса, надлежащего содержания и эксплуатации Общего имущества Жилого комплекса. Конкретные перечень, виды и сроки выполняемых услуг определены Сторонами в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.3. Предоставление услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Жилого комплекса «Ладога» осуществляется только в отношении общего имущества и согласно Плана границ земельного участка, установленного приложением № 3, являющейся неотъемлемой частью договора. В услуги управляющей компании не входят работы и услуги на придомовых (приквартирных) территориях, а так же в домах, квартирах нежилых помещениях.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Осуществлять управление Общим имуществом Жилого комплекса в соответствии с условиями настоящего договора и норм действующего законодательства РФ;

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – соответствующие лицензии:

- оказывать Собственникам услуги по содержанию, эксплуатации и выполнять работы по

текущему ремонту Общего имущества Жилого комплекса в соответствии с перечнем и периодичностью, установленными Приложениями № 3 к настоящему договору;

3.1.3. Устранять в разумные сроки все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества Жилого комплекса, возникших по вине Управляющей организации.

3.1.4. Предоставить услуги по аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества Жилого комплекса (в соответствии с границей эксплуатационной ответственности), принимать от Собственника (Пользователя) заявки и сообщения об аварийных ситуациях, устранять такие аварии в сроки, установленные Приложениями к настоящему договору. Сообщения об аварийных ситуациях принимаются Исполнителем по телефону: 8 (4922) 779-659, а также электронной почте: roydok33@gmail.com

3.1.5. Вести журнал оперативного учета поступивших в Общество заявок, сообщений, уведомлений, жалоб Собственников (Пользователей), и обеспечить хранение указанных документов в течение всего срока действия настоящего договора.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления, запросы и жалобы от Собственников (Пользователей) в части управления, содержания и текущего ремонта Общего имущества Жилого комплекса, а также принимать меры, необходимые для устранения выявленных в результате рассмотрения таких обращений – недостатков, в установленные сроки. Не позднее 7 (Семь) рабочих дней со дня получения обращения (жалобы, запроса) письменно информировать заявителя о принятом решении (принятых мерах).

3.1.7. Планировать и выполнять работы и оказывать услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту Общего имущества Жилого комплекса, собственными силами либо путем заключения договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг по содержанию, эксплуатации и текущему ремонту.

3.1.8. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным. В платежном документе должны быть указаны:

- а) почтовый адрес нежилого, жилого помещения, сведения о Собственнике (Собственниках) нежилого, жилого помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчеств граждан);
- б) наименование Исполнителя (с указанием наименования юридического лица), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов;
- в) указание на оплачиваемый месяц, наименование оплачиваемых услуг, значения тарифов (цен);
- е) сведения о размере задолженности перед Исполнителем за предыдущие периоды;
- г) Размер неустоек (штрафов, пеней) за нарушение Собственником условий настоящего договора;

Платежные документы передаются Исполнителем путем помещения их в почтовый ящик, закрепленный на внешней поверхности стены жилого, нежилого помещения.

3.1.9. Обеспечить Собственников (Пользователей) информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, информацией о размере платы за управление общим имуществом Жилого комплекса путем размещения соответствующих объявлений на информационных стендах.

3.1.10. По требованию Собственников производить сверку платы за услуги и работы по эксплуатации, содержанию и текущему ремонту Общего имущества Жилого комплекса;

3.1.11. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течении первого квартала года, следующего за отчетным. А так же план работ на следующий год до 30 марта. Отчет размещается на информационном стенде с предоставлением возможности ознакомления с данными содержащимися в отчете путем предъявления соответствующих документов по запросу Собственника.

3.1.12. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников за содержание, эксплуатацию, текущий ремонт в соответствии с условиями настоящего договора. При этом расчетным периодом для оплаты услуги Исполнителя считается один календарный месяц.

3.2. Исполнитель вправе:

3.2.1. Взимать плату с Собственников помещений за содержание, эксплуатацию и ремонт Общего имущества Жилого комплекса, в порядке и размерах, согласно раздела 4 настоящего

договора.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Собственниками (Пользователями), своих обязанностей по настоящему договору, устранения любых нарушений действующего законодательства, а также соблюдения ими Правил проживания и эксплуатации Жилого комплекса, установленными Приложением № 8 к настоящему договору.

3.2.3. Взыскивать с Собственников или лиц, пользующихся их нежилым, жилым помещением в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего договора, а также пени и штрафы.

3.2.4. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных Исполнителем по вине Собственника (Пользователей).

3.2.5. Требовать допуска на придомовую территорию, а также в помещение (в случаях, установленных настоящим договором и Правилами проживания и эксплуатации Жилого комплекса) в заранее согласованное с Собственником время работников Исполнителя Управляющей организации, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.6. Организовывать проведение годового и внеочередного общего собрания Собственников.

3.3. Собственники (Пользователи) обязаны:

3.3.1. передать Управляющей Организации полномочия по управлению Общим имуществом Жилого комплекса, перечисленных в настоящем договоре.

3.3.2. в срок до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным, вносить плату за услуги и работы по эксплуатации, содержанию и текущему ремонту Общего имущества Жилого комплекса. В случае невнесения в установленный срок указанной платы Собственник уплачивает Исполнителю пени, что не освобождает собственника от надлежащего исполнения данной обязанности.

3.3.3. соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на сетях и оборудовании инженерно-технического обеспечения, расположенных на территории Жилого комплекса и подведомственных (в соответствии с границей балансовой принадлежности) Исполнителю либо сетевым компаниям;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг, а также не осуществлять самовольного присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе в обход коллективных и индивидуальных приборов учета;

г) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям, запорной арматуре, расположенным в границах Жилого комплекса, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами Общее имущество Жилого комплекса, не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Общего имущества Жилого комплекса;

д) соблюдать меры пожарной безопасности, а также правила пользования газовыми приборами, как в Помещении, так и на территории Жилого комплекса;

е) не допускать сбрасывания в канализационную сеть мусора, пищевых отходов, взрывоопасных, легковоспламеняющихся и отравляющих веществ и жидкостей;

ж) не осуществлять хранение строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов на территории Жилого комплекса.

3.3.4. Соблюдать условия настоящего договора, Правила проживания и эксплуатации Жилого комплекса (Приложение № 7 к настоящему договору), иные нормы и правила, предусмотренные действующим законодательством РФ, Владимирской области и города Владимир, а также соблюдать права и законные интересы иных Собственников.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Общего имущества Жилого комплекса;

- контролировать оказание услуг Управляющей организацией, предусмотренных настоящим договором;

- знакомиться с журналами оперативного учета принятых Исполнителем заявок, а также журналом учета показаний коллективных приборов учета, установленных на территории Жилого

комплекса;

- делать заявления, направлять обращения, запросы, жалобы и получать от Исполнителя соответствующие разъяснения, документы и т.п. в сроки, установленные настоящим договором.

3.4.2. осуществлять иные права, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящим договором.

4. Цена договора, размеры платы и порядок ее внесения

4.1. Цена настоящего договора (цена услуг и работ по обслуживанию Общим имуществом Жилым комплексом) определяется как плата за управление Общим имуществом Жилого комплекса, которая состоит из:

- платы за управление Общим имуществом Жилого комплекса, в том числе его эксплуатацию, содержание и ремонт Общего имущества Жилого комплекса, порядок определения (расчет) которой установлен в Приложении № 6 к настоящему договору. Размер платы за управление Общим имуществом Жилого комплекса устанавливается в настоящем договоре на основании Решения общего собрания Собственников, проводимого в соответствии и по правилам, установленным действующим законодательством.

- платы за уличное электроосвещение Жилого комплекса, водоснабжение (водоотведение), используемые для полива территории общего пользования, вывоз с территории Жилого комплекса атмосферных осадков (снега, льда и т.п.) и другие подобные расходы;

4.2. Размер платы Собственника за управление Общим имуществом Жилого комплекса устанавливается на основании решения общего собрания Собственников и составляет на момент заключения настоящего договора 23 рубля 18 копеек, НДС не облагается, за 1 (один) квадратный метр общей площади нежилых, жилых помещений, указанной в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и/или в кадастровом (техническом паспорте), в месяц;

4.3. Размер платы за управление Общим имуществом Жилого комплекса может быть изменен Исполнителем в соответствии с действующим законодательством РФ в одностороннем порядке (без проведения общего собрания Собственников, с предварительным письменным согласованием с советом гражданско-правового сообщества, объединенного общедолевым имуществом земельный участок кадастровый номер на 33:05:174106:3, расположенный по адресу: РФ, 600023, Владимирская область, г. Владимир, территория Турбаза Ладога, участок 88:) в случае изменения индекса потребительских цен уполномоченным органом, пропорционально такому изменению и не ранее чем через 1 (Один) календарный месяц с даты такого изменения.

4.4. Размер платы за управление Общим имуществом Жилого комплекса может быть изменен в иных случаях на основании решения общего собрания Собственников, проводимого в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством, путем заключения соответствующего соглашения к настоящему договору. Решение общего собрания Собственников об изменении размера платы за управление Общим имуществом Жилого комплекса является обязательным для всех Собственников.

4.5. Собранные на содержание, эксплуатацию и текущий ремонт Общего имущества Жилого комплекса денежные средства учитываются Исполнителем на едином лицевом счете и направляются на содержание, эксплуатацию, техническое обслуживание и текущий ремонт Общего имущества Жилого комплекса;

5. Ответственность Сторон

5.1. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный Общему имуществу Жилого комплекса в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего договора, Исполнитель вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка РФ за каждый рабочий день просрочки платежа, со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете и подлежит уплате

Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 настоящего договора. При этом все денежные средства, оплачиваемые Собственником в рамках настоящего договора:

- в первую очередь, засчитываются в счет оплаты пени и штрафов, имеющих у Собственника;
- во вторую очередь, засчитываются в счет оплаты услуг за расчетный месяц.
- в третью очередь, засчитываются в счет оплаты имеющейся у Собственника задолженности по оплате услуг Исполнителя;

5.3. Собственник несет полную ответственность за нарушение требований пожарной, электротехнической и иной безопасности в отношении Помещения в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств, Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

6. Особые условия

6.1. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем письменных переговоров и направления письменных претензий. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

6.2. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон, все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

6.3. Несоответствие каких-либо положений настоящего договора требованиям действующего законодательства РФ, влечет недействительность только этих положений в частности, а не всего договора в целом.

8. Форс-Мажор

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

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, при чем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. 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.

9. Срок Действия Договора

9.1. Настоящий договор заключен Сторонами сроком на 1 (Один) календарный год, начиная с даты его подписания уполномоченными представителями Сторон.

9.2. Если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока действия настоящего договора, Собственники (либо их представитель) не представят в адрес Исполнителя протокол общего собрания Собственников, содержащий решение об избрании иной формы управления Общим имуществом Жилого комплекса, либо об избрании другой управляющей организации, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. В случае досрочного расторжения настоящего договора Исполнитель вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных им в связи с исполнением обязательств по настоящему договору до момента расторжения настоящего договора и не возмещенных Собственниками. При этом обязательства Собственника по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения Собственниками или Пользователями указанных расходов.

Приложения, являющиеся обязательной и неотъемлемой частью настоящего договора:

№ 1. Термины и их толкование;

- №2. Состав общего имущества Жилого комплекса «Ладога»;
- №3. Границы земельного участка и придомовых (приквартирных) территорий, дороги общего пользования
- №4. Перечень услуг и работ Управляющей организации;
- № 5. Расчет размера платы за управление, содержание и ремонт Общего имущества Жилого комплекса «Ладога»;
- № 6. Правила проживания, пользования и эксплуатации Жилого комплекса «Ладога».

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>Управляющая организация ООО «Порядок»</p> <p>Юридический адрес: г Владимир, пр-кт Ленина, дом 71, офис 5 ИНН 3327127924 КПП 332701001 р/с 4070281093001000679, БИК 044525719 Email: porydok33@gmail.com</p> <p>Тел. 779-659 +7 (900) 476-54-00</p> <p>Генеральный директор ООО УК «Порядок» _____ Давыдов Р.В.</p>	<p>Собственник:</p> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/>
--	--

ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Жилой комплекс «Ладога» (также именуемый «**Жилой комплекс**») – группа объектов капитального строительства – 68 (Шестьдесят восемь) жилых сблокированных домов малоэтажной жилой застройки и 2 (Два) административных здания с расположенными в них нежилыми помещениями, расположенные в границах земельного участка, категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование – малоэтажная жилая застройка, расположенном по адресу: Владимирская область, город Владимир, микрорайон турбаза «Ладога», земельный участок 88 (улица Сосновая), площадь: 63 195 кв.м., кадастровый номер: 33:05:17 41 06:3, с входящим в состав Жилого комплекса общим имуществом, перечень и конкретные характеристики которого устанавливаются Приложением № 2 к настоящему договору

Территория Жилого комплекса «Ладога» (также именуемая «**территория Жилого комплекса**») – земельный участок категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование – малоэтажная жилая застройка, расположенном по адресу: Владимирская область, город Владимир, микрорайон турбаза «Ладога», улица Сосновая, 88, площадь: 63 195 кв.м., кадастровый номер: 33:05:17 41 06:3 (именуемый «земельный участок»), границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета (сведений из единого государственного земельного кадастра).

Квартира – структурно обособленное помещение в жилом сблокированном (двухквартирном) доме малоэтажной жилой застройки, обеспечивающее возможность прямого доступа к общему имуществу Жилого комплекса, имеющее отдельный вход (выход) на территорию Жилого комплекса, и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения Собственниками (Пользователями) бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Под **Квартирой** в рамках настоящего договора также понимаются и отдельно стоящие **жилые дома** - индивидуально-определенные здания, которые состоят из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения Собственниками бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, расположенные на территории Жилого комплекса, в том числе как вновь построенные жилые дома, так и жилые дома, образовавшиеся в результате реконструкции (перепланировки или переоборудования), произведенного в соответствии с нормами и правилами, жилых сблокированных домов малоэтажной застройки, расположенных на территории Жилого комплекса. Общая площадь Квартиры состоит из суммы площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения Собственниками бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Нежилые помещения – индивидуально-определенные здания, имеющие отдельный вход (выход) на территорию Жилого комплекса, обеспечивающий возможность прямого доступа к общему имуществу Жилого комплекса, а также, под Нежилыми помещениями стороны определили понимать индивидуально-определенные помещения, расположенные в нежилом здании, расположенном по адресу: Владимирская область, город Владимир, микрорайон турбаза «Ладога», улица Сосновая, 55.

Собственник – физические лица, в том числе граждане Российской Федерации, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица, в том числе коммерческие и некоммерческие организации, органы государственной власти и местного самоуправления, муниципальные образования, субъекты Российской Федерации, Российская Федерация, обладающие правом собственности на Квартиры и/или Нежилые помещения, зарегистрированным в установленном действующим законодательством порядке в Едином

государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним органом государственной власти, осуществляющим такую регистрацию.

Пользователь – член семьи Собственника Квартиры или Нежилого помещения, гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования Квартирой или Нежилыми помещениями, гражданин, проживающий в Квартире на основании договора пожизненного содержания с иждивением, арендатор (наниматель Квартиры или Нежилого помещения) и члены его семьи, иное лицо, обладающее правом пользования Квартирой или Нежилыми помещениями в соответствии с действующим законодательством РФ. Пользователь Квартиры или Нежилых помещений имеет право пользования Имуществом и, соответственно, Нежилыми помещениями, наравне с их Собственником, если иное не установлено соглашением (договором) между Собственником и Пользователем. Пользователи обязаны использовать Квартиру и Нежилые помещения по назначению и обеспечивать их сохранность.

Общее имущество Жилого комплекса «Ладога» (также именуемое «**общее имущество Жилого комплекса**») – принадлежащее Собственникам на праве общей долевой собственности имущество, перечень и характеристики которого установлены Приложением № 2 к настоящему договору, **не являющееся частями Квартир и Нежилых помещений** и предназначенное для обслуживания более одной Квартиры (Нежилых помещений) в Жилом комплексе, в том числе земельный участок, в границах которого расположен Жилой комплекс, с элементами озеленения и благоустройства.

Доля в праве общей собственности - доля в праве общей долевой собственности на общее имущество Жилого комплекса, в том числе и на земельный участок, а также бремя содержания общего имущества Жилого комплекса, определяется пропорционально общей площади Квартиры (Нежилых помещений), а именно как соотношение (пропорция) общей площади Квартиры (Нежилых помещений), определенной в соответствии со сведениями из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и общей площади всех Квартир и Нежилых помещений, расположенных на территории Жилого комплекса (в границах земельного участка). Доля в праве общей собственности на общее имущество Жилого комплекса Собственника Квартиры следует судьбе права собственности на Квартиру. При переходе права собственности на Квартиру доля в праве общей собственности на общее имущество Жилого комплекса нового собственника Квартиры равна доле в праве собственности на общее имущество Жилого комплекса предшествующего Собственника Квартиры. Собственник Квартиры не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество Жилого комплекса, а также отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество Жилого комплекса, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Квартиру (Нежилые помещения).

Определенная в соответствии с настоящим абзацем доля в праве общей долевой собственности является основанием для определения объема расходов Собственника по содержанию (эксплуатации), капитальному ремонту, реконструкции и приращению общего имущества Жилого комплекса. Собственники несут бремя оплаты указанных расходов, в том числе бремя по оплате уличного электроосвещения Жилого комплекса, водоснабжения (водоотведения), используемого для полива территории общего пользования, оплаты расходов по складированию, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов, складированию и последующему вывозу с территории Жилого комплекса атмосферных осадков (снега, льда и т.п.) и других подобных расходов в соответствии с указанной долей в праве общей долевой собственности.

Придомовая территория (также именуемая «**Приквартирная территория**») – часть территории Жилого комплекса, непосредственно прилегающая к Квартире (Нежилым помещениям) и предназначенная для ее содержания и обслуживания, закрепленная за Собственником Квартиры (Нежилых помещений). Границы приквартирных территорий определена расстоянием двух метров от фасада жилого, нежилого здания также ограничены изгородью из древесно-кустарниковой растительности. Границы всех приквартирных территорий на территории Жилого комплекса, установлены в Приложении № 3 к настоящему договору. Закрепление за Квартирой соответствующей территории не является

землеустроительным (межевым) и иным документом, свидетельствующим об образовании нового земельного участка в результате раздела, изменения земельного участка, в границах которого расположен Жилой комплекс.

Граница эксплуатационной ответственности - граница ответственности Собственника и Исполнителя между Квартирой и Общим имуществом, которая определяется в отношении системы холодного водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения по внешней границе стены Квартиры, при этом зоной ответственности Собственника является сети и оборудование (в том числе приборы учета коммунальных услуг) инженерно-технического обеспечения, находящиеся внутри Квартиры, начиная от внешней границы стены Квартиры.

Плата за управление общим имуществом Жилого комплекса и коммунальные услуги – сумма денежных средств, подлежащая оплате Собственником (Пользователем) Квартиры (Нежилых помещений) в соответствии с условиями настоящего договора, которая включает в себя:

- плату за управление Общим имуществом Жилого комплекса, в том числе его эксплуатацию, содержание и ремонт Общего имущества Жилого комплекса, порядок определения (расчет) которой установлен в Приложении № 7 к настоящему договору. Размер платы за управление Общим имуществом Жилого комплекса устанавливается в настоящем договоре на основании Решения общего собрания Собственников, проводимого в соответствии и по правилам, установленным статьями 44-48 Жилищного кодекса РФ.
- плату за уличное электроосвещение Жилого комплекса, водоснабжение (водоотведение), используемые для полива территории общего пользования, а также плату за вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов, вывоз с территории Жилого комплекса атмосферных осадков (снега, льда и т.п.) и другие подобные расходы;

Неиспользование Собственниками (Пользователями) Квартир/Помещений не является основанием невнесения платы за управление общим имуществом Жилого комплекса.

Состав общего имущества Жилого комплекса «Ладога»

№ п/п	Наименование имущества	Количество (объем)
2	гостевая парковка	144 кв.м.
3	дороги и пешеходные дорожки общего пользования	24 088 кв.м.
4	места складирования твердых бытовых отходов	1 шт.
5	кирпично-металлический забор по периметру жилого комплекса	657 пог.м.
6	уличные фонари и опоры электроосвещения	61 шт.
7	детская игровая площадка	1 шт
8	Шлагбаум	2 шт.
9	Прибор учета уличного электроосвещения	3 шт
10	Малые архитектурные формы из них: - уличная скамья - урна уличная - урна уличная металлическая черная - пепельница декоративная - информационная доска - Искусственная дорожная неровность	41 шт. 4 шт 2 шт 6 шт 25 шт 2 шт 21 шт
11	Спортивная площадка	1 шт
12	Лестница – спуск к водоему	1 шт

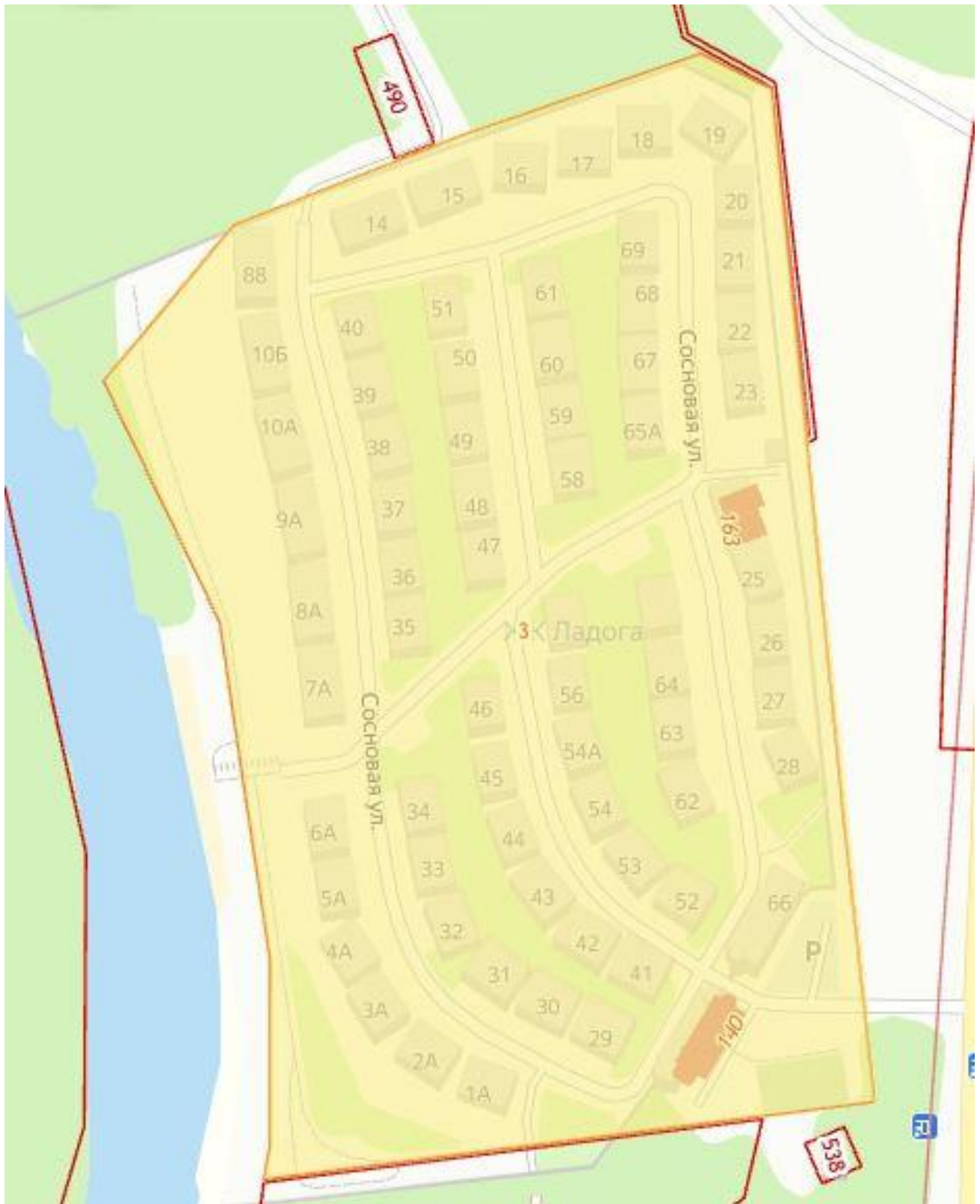
Общее имущество Жилого комплекса «Ладога» (также именуемое «**общее имущество Жилого комплекса**») – принадлежащее Собственникам на праве общей долевой собственности имущество, перечень и характеристики которого установлены Приложением № 2 к настоящему договору, **не являющееся частями Квартир и Нежилых помещений** и предназначенное для обслуживания более одной Квартиры (Нежилых помещений) в Жилом комплексе, в том числе земельный участок, в границах которого расположен Жилой комплекс, с элементами озеленения и благоустройства.

В том числе, не является общим имуществом в рамках настоящего Договора:

- Крыша
- Фасад
- Внутренние коммуникации здания/дома
- Технические этажи, чердаки и подвалы;

План границ земельного участка и придомовых (приквартирных) территорий, дорог
общего пользования

Балансовая принадлежность (территория подлежащая управлению, обслуживанию и ремонту по договору) Управляющей компании выделена на плане _____ цветом.



Перечень услуг и работ Управляющей организации

№ п/п	Наименование услуги (работы)	Сроки (периодичность) выполнения
1	Механическая и ручная уборка территории Жилого комплекса (за исключением приквартирных территорий), в том числе: - уборка (очистка) подъездных путей (дорог), детской игровой площадки, мест складирования твердых бытовых отходов, набережной водоема, прилегающего к Жилому комплексу; - устранение результатов атмосферных явлений - осадков (снег, гололед и т.п.), в том числе:	Ежедневно
	Подметание свежеснегавшего снега глубиной до 2 см (механизированное)	1 раз в сутки в дни снегопада
	Сдвигание свежеснегавшего снега глубиной более 2 см (механизированное)	2 раза в сутки во время снегопада
	Очистка от снега тротуаров и улично-дорожной сети (ручная)	не реже одного раза в сутки
	Посыпка улично-дорожной сети противогололедными материалами и очистка территории от наледи и льда	по мере необходимости
2	Окос газонов на территории Жилого комплекса (за исключением приквартирных территорий) с использованием специальной техники, в том числе 50 метров от гостевой парковки Ручная уборка прилегающей к Жилому комплексу территории в радиусе 50 метров от бытового мусора	по мере необходимости
3	Подрезка деревьев и кустарников на территории Жилого комплекса (за исключением приквартирных территорий)	по мере необходимости
4	Вывоз атмосферных осадков с территории Жилого комплекса «Ладога»	по мере накопления
5	Устранение неисправностей в системе уличного электроосвещения и поддержание ее в исправном состоянии	По мере возникновения неисправностей
6	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	один раз в год
7	Аварийно-диспетчерское обслуживание	ежедневно
8	Контроль правопорядка и общего имущества на территории Жилого комплекса «Ладога»	круглосуточно
9	Осуществление контрольно-пропускного режима на территории	Круглосуточно
10	Ведение и хранение технической документации на общее имущество жилого комплекса	постоянно в течение срока действия договора
1	Принудительное взыскание задолженности по внесению платы за управление жилым комплексом	По мере возникновения задолженности
12	Проведение ревизий Общего имущества Жилого комплекса	По мере необходимости, но не реже одного раза в месяц

**Расчет размера платы за управление, содержание и ремонт Общего имущества
Жилого комплекса «Ладога»**

Наименование работ и услуг
СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
Проведение техосмотров и работ на инженерных системах, аварийная служба
Текущий ремонт, прочие работы по содержанию общего имущества (детские площадки, элементы Благоустройства, СКУД)
Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества
услуги садовника
Услуги спец. техники
Услуги альпинистов
Управление
Услуги дежурного специалиста (запуск на территорию), контроль правопорядка и общего имущества на территории Жилого комплекса «Ладога», контроль-пропускной режим въезда на территорию
ИТОГО стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества: 23 руб. 18 коп

Правила проживания, пользования и эксплуатации Жилого комплекса «Ладога»

Вход/выход с (на) территорию(ии) Жилого комплекса «Ладога»:

1. Правом беспрепятственного входа/выхода на территории Жилого комплекса «Ладога» имеют собственники Квартир и Нежилых помещений, а также иные лица, пользующиеся данной квартирой с согласия Собственника.
2. Для беспрепятственного прохода лиц указанных в п. 1 настоящих Правил, в момент заключения Управляющей организацией и Собственником Договора на управление, содержание и ремонт общего имущества, Собственник обязан предоставить в Управляющую организацию свои паспортные данные, а также паспортные данные всех лиц, совместно пребывающих с ним в жилом, нежилом помещении
3. В случае изменения круга лиц, имеющих право пользования Квартир и Нежилых помещений, Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию в течение 1 суток с момента такого изменения.
4. Вход/выход иных лиц на территорию Жилого комплекса «Ладога» запрещен, за исключением случаев, когда это согласовано Собственником либо лицом, имеющим право пользования жилым, нежилым помещением, с Управляющей организацией путем подачи письменной заявки либо с использованием телефонной связи, либо иным доступным способом, при котором возможно установить волеизъявление Собственника либо лица, имеющего право пользования жилы, нежилым помещением.
 - Въезд/выезд с (на) территорию(ии) Жилого комплекса «Ладога» транспортных средств:
5. Правом беспрепятственного въезда/выезда транспортных средств на территории Жилого комплекса «Ладога» имеют собственники Квартир и Нежилых помещений, а также иные лица, пользующиеся данным имуществом с согласия Собственника.
6. Въезд/выезд с (на) территорию(ии) Жилого комплекса «Ладога» иных (гостевых) транспортных средств запрещен, за исключением случаев, когда это согласовано Собственником либо лицом, имеющим право пользования Квартирой или Нежилым помещением, с Управляющей организацией путем подачи письменной заявки либо с использованием телефонной связи, либо иным доступным способом, при котором возможно установить волеизъявление Собственника либо лица, имеющего право пользования Квартирой или нежилым, жилым помещением.
7. Остановка (стоянка) иных (гостевых) транспортных средств осуществляется на специально отведенной для этих целей площадке, расположенной на территории Жилого комплекса «Ладога» перед контрольно-пропускным пунктом.
 - Остановка (стоянка) транспортных средств на территории Жилого комплекса «Ладога»:
8. На территории Жилого комплекса «Ладога» запрещается:
 - создавать затруднения для проезда (разъезда) транспортных средств, прохода пешеходов;
 - создавать затруднения для проезда специальной техники, в т.ч. пожарных машин, загораживая при этом подъезд к пожарным гидрантам и водоемам;
 - осуществлять стоянку на газонах, тротуарах, а также около Жилых домов, Квартиры в которых не принадлежат владельцу транспортного средства (лицу, им управляющему);
 - осуществлять стоянку транспортного средства с не выключенным двигателем;
 - осуществлять стоянку транспортного средства более чем 12 (Двенадцать) часов подряд на проезжей части (дороге общего пользования);
 - проводить погрузку/выгрузку транспортного средства на территории проезжей части (дороге общего пользования), при условии, что это создает затруднения для проезда (разъезда) транспортных средств, прохода пешеходов
9. На территории Жилого комплекса «Ладога» рекомендуется осуществлять стоянку

(остановку) транспортных средств около Жилых домов, Квартиры в которых принадлежат владельцам транспортных средств (либо лицам, ими управляющим) на «пригаражной» территории.

10. При осуществление погрузочно-разгрузочных работ на территории Жилого комплекса «Ладога» уведомлять Исполнителя о дате и времени таких работ и гос. номера машины.

11. Погрузочно-разгрузочные работы на территории Жилого комплекса «Ладога» разрешено осуществлять исключительно на прилегающей к Жилому дому территории («пригаражной» территории) начиная с 08 часов 00 минут по московскому времени и заканчивая 22 часами 00 минутами по московскому времени.

12. Складирование любых грузов, в т.ч. строительных материалов, крупногабаритных предметов и иных объектов, разрешается осуществлять исключительно в Квартире либо на «пригаражной» территории, но не более 3 часов подряд с обязательным условием обеспечения компактности и целостности упаковки, в которой хранится груз. В случае проведения ремонтных работ уведомлять Исполнителя о сроках проведения данных работ.

- **Осуществление ремонтных работ на территории Жилого комплекса «Ладога»:**

13. Осуществление строительно-монтажных, пуско-наладочных и иных работ на территории Жилого комплекса «Ладога» разрешено осуществлять исключительно с 08 часов 00 минут по московскому времени и заканчивая 22 часами 00 минутами по московскому времени, при этом особо шумные работ (при производстве которых уровень шума составляет не менее 50 ДБ) возможно осуществлять с 09 часов 00 минут до 21 часа 00 минут.

14. При производстве строительно-монтажных, пуско-наладочных и иных работ на территории Жилого комплекса «Ладога» запрещается загрязнять, любым иным образом наносить повреждения и портить Общее имущество, включая дороги, пешеходные дорожки, газоны и иные места общего пользования.

15. Запрещается ездить по территории со скоростью более 20 км/ч

16. Нарушение требований, установленных п. 13, 14,15 настоящих Правил влечет за собой обязанность соответствующего лица оплатить Управляющей организации штраф в сумме 5 000 рублей в момент внесения платы за содержание и текущий ремонт Общего имущества, который в последующем направляется исключительно на содержание дорог общего пользования и благоустройство территории Жилого комплекса «Ладога».

17. Оплата штрафа, указанного в п. 16 не освобождает от обязанности устранить причины нарушения настоящих Правил.

- **Особые условия:**

18. С момента подписания настоящих правил Собственник и лица, имеющих право пользования Квартирой/Нежилым помещением, обязуются без получения соответствующего согласия (одобрения) 51% (Пятидесяти одного процента) общего числа голосов Собственников всех квартир/нежилых помещений, расположенных на территории Жилого комплекса «Ладога»:

- не осуществлять строительства объектов капитального строительства (иных объектов неразрывно, связанных с землей) на земельном участке, принадлежащем ему на праве общей долевой собственности;

- не осуществлять строительства (установки) объектов некапитального строительства, включая хозпостройки, заборы и т.п., на земельном участке, принадлежащем ему на праве общей долевой собственности.

19. Порядок пользования и владения земельным участком, доля в праве общей долевой собственности принадлежит Собственнику, дополнительно устанавливается всеми Собственниками земельного участка совместно путем подписания соответствующего соглашения между последними.

Положение о Совета гражданско-правового сообщества, объединенного общей долевой собственностью (земельный участок кадастровый номер: 33:05:174106:3

Совет гражданско-правового сообщества, объединенного общедолевым имуществом (земельный участок кадастровый номер на 33:05:174106:3, расположенный по адресу: РФ, 600023, Владимирская область, г. Владимир, территория Турбаза Ладога, участок 88, учреждается для осуществления контроля над деятельностью ООО УК «Порядок» со стороны собственников ЖК «Ладога», обладает правами по аналогии с со статьей 161.1 Жилищного кодекса РФ, а именно:

- 1) контролирует исполнение принятых решений общего собрания собственников помещений;
 - 2) выносит на общее собрание собственников помещений в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом, в том числе земельным участком, на котором расположены дома ЖК «Ладога», о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета.
 - 3) представляет собственникам помещений предложения по вопросам планирования содержания общего имущества.
 - 4) представляет собственникам общедолевого имущества до рассмотрения на общем собрании собственников свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании.
 - 5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению, содержанию и ремонту общедолевого имущества и за качеством предоставляемых услуг.
 - 6) согласовывает на утверждение годового общего собрания собственников общедолевого имущества отчет о проделанной работе;
 - 7) согласовывает принятие решений о текущем ремонте общедолевого имущества, в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.
6. Из числа членов совета на общем собрании членов совета ГПС избирается председатель совета ГПС.
7. Любой собственник общедолевого имущества, может присутствовать на заседания совета гражданско-правового сообщества, объединенного общедолевым имуществом высказывать свои пожелания, вносить предложения.

Совет гражданско-правового сообщества, объединенного общедолевым имуществом (земельный участок кадастровый номер на 33:05:174106:3, расположенный по адресу: РФ, 600023, Владимирская область, г. Владимир, территория Турбаза Ладога, участок 88, - сокращенное наименование Совет ГПС,

Основные полномочия совета ГПС:

1. Управление общим имуществом и контроль за деятельностью управляющей компанией:
- Контроль за исполнению работы по содержанию общего имущества (земельного участка, коммуникаций, дорог, зелёных насаждений и т. д.).

2. Финансовые вопросы:

- Утверждение сметы расходов на содержание общего имущества.

Контроль за расходованием взносов собственников.

3. Представительство интересов собственников:

- Взаимодействие с органами власти, ресурсоснабжающими организациями.

- Представление интересов собственников и защита прав собственников в суде.

4. Организация общих собраний:

- Подготовка вопросов для голосования.

- Контроль за исполнением решений собрания.

5. Контроль за соблюдением правил пользования общим имуществом.

Правовая основа Деятельность совета регулируется:

- Гражданским кодексом РФ (ст. 249, 289 – о долевой собственности).

- Жилищным кодексом РФ*

- Земельным кодексом РФ.