

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

26.12.2020г.

п.Голубево, Гурьевский р-он КО

– Собственники жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, п. Голубево, ул. Лазурная, ДОМ № 19 именуемые в дальнейшем – **собственники помещений, согласно реестру (Приложение № 1 к настоящему Договору)**, и

- Общество с ограниченной ответственностью "**Управляющая компания "Балтийский Дом"**", в лице генерального директора Нехведович Регины Францевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация / Управляющая компания**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «26» 12. 2020 г. № 1), заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор утвержден и заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Калининградская область, Гурьевский район, п. Голубево, ул. Лазурная, ДОМ № 19.

1.2. Условия Договора определены в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме. Иное лицо (пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и Договора.

1.3. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться **Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации**, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства, а также предписаниями контролирующих и надзорных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации.

При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

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

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

- *Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290* (далее – Минимальный перечень работ, услуг и (или) Правила оказания услуг, выполнения работ);

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

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

- Федерального закона "**О защите персональных данных**" № 152-ФЗ;

помещений, имеющих (собственника)надлежащего владельца, используемое в интересах всех собственников помещений здания.

- *Доля в праве общей собственности на общее имущество (доля собственника)* - доля, определяемая отношением общей площади помещения собственника к сумме общих площадей всех помещений в данном здании. Потребитель несет обязательства по содержанию общего имущества пропорционально размеру полученного/переданного ему помещения собственником.

- *Коммунальные услуги* – деятельность по подаче потребителям коммунальных ресурсов по внутридомовым сетям.

- *Управление жилым домом* -обеспечение хранения технической документации и персональных данных, привлечение на договорной основе лиц для выполнения работ и услуг по ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг, прием платежей от собственников, иных потребителей, взыскание в судебном порядке задолженностей.

- *Содержание общего имущества жилого дома*- выполнение работ по контролю за состоянием общего имущества здания, выявления возможных угроз безопасности для граждан, освещение, уборка, санитарно-гигиеническая очистка мест общего пользования, сбор и организация вывоза твердых и жидких бытовых отходов, организация выполнения собственниками (потребителями) мер противопожарной безопасности, устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, водоотведения, отопления, электротехнических устройств.

- *Текущий ремонт общего имущества* - комплекс ремонтных и восстановительных работ с целью устранения незначительных неисправностей (восстановления работоспособности) и поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования инженерных систем, конструкций дома, входящих в общее имущество.

- *Капитальный ремонт общего имущества* – смена, восстановление или замена элементов здания, сетей, установка приборов учета и т.д. Производится по решению Общего собрания собственников помещений.

2. Цель договора. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая компания по заданию Собственников, в соответствии с условиями настоящего Договора, в течение срока его действия для достижения цели, обязуется:

1) выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (*Приложение № 3*);

2) на основании решений общего собрания Собственников, принятых по предложениям Управляющей компании, организовывать выполнение восстановительных работ на элементах общего имущества в Многоквартирном доме, включая работы по плановому текущему ремонту, а также по техническому обследованию данных элементов с целью предварительного установления необходимости и объемов их капитального ремонта.

2.3. Состав общего имущества, в отношении которого Управляющая компания принимает на себя обязательства по Договору, отражен в *Приложении № 2*.

2.4. Перечень выполняемых Управляющей компанией работ и оказываемых услуг, включая периодичность и сроки (график) их выполнения, утвержден решением общего собрания собственников (протокол «28» 12. 2020 г. № 1) на весь период действия Договора и приведен в *Приложении № 3* к Договору.

2.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать от Потребителя заявки по телефонам/факсу 66-10-89,61-17-09 устранять аварии в выходные и праздничные дни (аварийная служба "ГАС" конт. тел.: 560-550, 560-245, 377-347).

3. Порядок предоставления коммунальных услуг в Многоквартирный дом

3.1.Собственники вправе заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на представление коммунальных услуг.

3.2. Собственники обязаны вносить плату за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям, либо через указанных такими организациями платежных агентов.

4.1.9. Предоставлять дополнительные услуги, предусмотренные решением общего собрания Собственников.

4.1.10. Принимать плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме от собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме.

4.1.11. Вести и хранить документацию, полученную от Застройщика Многоквартирного дома, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

4.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В установленный законом срок информировать заявителя о решении, принятом по его заявлению.

4.1.13. По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать в установленные часы приема справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством РФ документы (действия по регистрации граждан, снятие с учета регистрации и иные услуги).

4.1.14. Обеспечить предоставление Собственникам платежных документов не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

4.1.15. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и текущий ремонт общего имущества и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы.

4.1.16. Предоставлять Собственникам или уполномоченным ими лицам - членам Совета Многоквартирного дома по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.17. При поступлении коммерческих предложений не выдавать каких-либо разрешений на использование общего имущества в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников.

4.1.18. Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества Многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства от 13.08.2006 г. № 491.

4.1.19. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и, жилищным законодательством Российской Федерации.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора. А также устанавливать очередность выполнения работ и виды работ, подлежащие первоочередному выполнению, в целях обеспечения надлежащего состояния общего имущества в рамках Договора.

4.2.2. Требовать внесения платы по Договору своевременно и в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

4.2.3. В случае не внесения платы по Договору более 2-х (двух) периодов Управляющая компания вправе приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

4.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником помещения и (или) потребителем время представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.6. Требовать от Собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

помещениях, за исключением действий юридических лиц и граждан, направленных на предотвращение правонарушений, предотвращение и ликвидацию последствий аварий, стихийных бедствий, иных чрезвычайных ситуаций, проведение неотложных работ, связанных с обеспечением личной и общественной безопасности граждан в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3.7. Соблюдать правила регистрационного учета по месту жительства и временного пребывания, а также в течении 5 (пяти) дней с момента наступления соответствующих обстоятельств предоставить Управляющей компании сведения:

- о смене Собственника (документы подтверждающие право собственности);
- о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность платы Управляющей компании за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора);
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;
- обо всех изменениях в правоустанавливающих документах на жилые/нежилые помещения, находящиеся в собственности физических/юридических лиц.

4.3.8. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

4.4. Собственники помещений и иные потребители имеют право:

4.4.1. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

4.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленных по платежному документу к уплате размера платы по Договору, взносов на капитальный ремонт в случае открытия счёта в УК, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией штрафов, пеней.

4.4.3. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору. Представители Собственников в лице членов и председателя Совета Многоквартирного дома:

1) могут участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;

2) присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, организуемых Управляющей кампанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору;

3) подписывать акты выполненных работ по текущему и капитальному ремонту элементов общего имущества в Многоквартирном доме в составе комиссии, принимающей данные работы.

4.4.4. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

4.4.5. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей кампанией, обращаться к руководству Управляющей компании.

4.4.6. Предъявления к Управляющей компании требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения.

4.4.7. Получения от Управляющей компании необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения.

4.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

5. Порядок составления планов восстановительных работ и выполнение данных работ с целью восстановления работоспособности общего имущества в Многоквартирном доме

5.1. Согласно требованиям Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме Управляющая компания по итогам проведенных осмотров Многоквартирного дома обязана:

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилое помещение на следующий год, то Управляющая компания осуществляет расчеты за предоставленные услуги по ценам, установленным уполномоченным органом для внесения платы за жилое помещение для собственников помещений в МКД, не установивших размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.3. Управляющая компания вправе не чаще одного раза в год изменить размер платы, кроме платы за работы по текущему ремонту, на величину базисного индекса потребительских цен по Калининградской области. Данный индекс публикуется Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области и характеризует инфляционные процессы в регионе, за календарный год, предшествующий году, в котором производится увеличение размера платы за содержание общего имущества Многоквартирного дома. При этом ежегодное оформление решениями общим собранием Собственников изменений тарифов не осуществляется.

6.4. Размер платы на работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ежегодно устанавливается решением общего собрания Собственников на каждый предстоящий год действия настоящего Договора без внесения в него изменений.

6.5. Управляющая компания обязана информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином порядке.

6.6. Плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме Собственники и пользователи помещений вносят Управляющей компании путем оплаты поступающих счетов-квитанций непосредственно на ее счет (в кассу) или через организацию, специализирующуюся на расчетно-кассовом обслуживании. Плата вносится Собственником ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за расчетным.

6.7. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

7. Ответственность сторон

7.1. Ответственность Управляющей компании, собственников помещений и иных потребителей

7.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая компания, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

7.2. Ответственность Управляющей компании.

7.2.1. Управляющая компания несет ответственность перед потребителями за действия своих Представителей.

7.2.2. Если при осуществлении контроля за надлежащим исполнением Управляющей компанией условий Договора будет установлено, что Управляющая компания не исполняла надлежащим образом обязательства по ведению технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом, Управляющая компания обязана устранить допущенные нарушения в срок не позднее 30 дней с момента выявления таких нарушений уполномоченными лицами.

7.2.3. За оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов, а также установленных правительством РФ Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

7.2.4. Управляющая компания освобождается от ответственности за вред (ущерб) причиненный в результате перепадов напряжения (сбои в электросети, "скачки напряжения"), произошедших не по вине Управляющей компании.

7.2.5. За ущерб причиненный имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7.3. Ответственность собственников помещений и иных потребителей:

7.3.1. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по Договору, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного

организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организацией на основании платежных документов, предоставленных должникам Управляющей организацией в 3-х месячный срок с даты расторжения Договора, до полного погашения задолженности, а также исполнительных листов, судебных приказов.

9. Особые условия

9.1. В рамках соблюдения требований законодательства РФ о защите персональных данных, Стороны пришли к соглашению о возможности обработки и передачи третьим лицам персональных данных Собственника, указанных в настоящем Договоре, для осуществления расчетов и взыскания задолженности за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

9.2. Все споры возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

10. Срок действия договора

10.1. Договор заключен на 2 (Два) года и вступает в действие с даты включения дома в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления.

10.2. По истечении срока действия договора, если одна из сторон заявит об отсутствии намерений продлить договор, договор прекращает свое действие по истечении срока действия. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок, при этом размер платы на последующий год устанавливается по предложению управляющей компании и утверждается собственниками МКД. В случае не утверждения собственниками размера платы - управление домом осуществляется по предложенному управляющей компанией тарифу - до даты передачи дома иным выбранным, установленным порядком, лицам, оказываемым услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (либо иному лицу, уполномоченному общим собранием собственников).

10.3. Настоящий Договор составлен в 2-х (двух) экземплярах по одному для каждой из сторон, оба экземпляра Договора идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью.

11. Форс-мажор

11.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение настоящего 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 течении которого действуют эти обстоятельства.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течении более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать возмещения возможных убытков.

11.3. 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.

12. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

12.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в *Приложении № 1* к Договору.

Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу для хранения по его почтовому адресу.

Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 12.3 Договора, составлен на 11 листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и лица, председательствующего на общем собрании собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для Управляющей организации, может быть изменен только