

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

27.11.2018г.

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 № 1, именуемые в дальнейшем – **собственники помещений, согласно реестра (Приложение № 1)**, и

- *Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Балтийский Дом"*, в лице генерального директора Нехведович Р.Ф., 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 27 ноября 2018 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 № 1.

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

- иными нормативными правовыми актами, содержащими обязательные для исполнения собственниками помещений и Управляющей организацией правила в сфере управления

многоквартирным домом.

1.4. Информация о всех собственниках помещений в многоквартирном доме указывается Управляющей организацией на дату заключения Договора в Реестре собственников помещений, составляемом по форме, приведенной в *Приложении № 1* к Договору. Актуализация указанной информации, а также сбор, обработка и хранение информации о потребителях осуществляется Управляющей компанией в соответствии со Стандартами управления многоквартирным домом путем ведения аналогичного реестра.

1.5. Управляющая компания в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства и доводятся до сведения потребителей.

1.6. Управляющая компания ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в Многоквартирном доме отчет о выполнении условий Договора управления за предыдущий год, путем его размещения на досках объявлений на входах в подъезды, а также на официальном сайте Управляющей компании в сети Интернет.

1.7. Термины, используемые в Договоре

- *Собственник жилого дома* – юридическое или физическое лицо, право собственности которого на помещение/помещения основано на законном основании.

- *Потребитель* – физическое или юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, право временного владения и пользования помещением которого основано на договоре с собственником, потребляющее жилищно-коммунальные услуги. Собственник может быть Потребителем, но Потребитель не всегда является собственником помещения, доли в общем имуществе.

- *Состав общего имущества здания* – расположенные внутри здания инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, состоящее из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, коллективных приборов учета, помещения, площадки, лифты, шахты, технические этажи (чердаки), подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыша, несущие, ограждающие и ненесущие конструкции не являющиеся частями помещений, имеющих собственника, окна и двери помещений общего пользования, перила, тепловой пункт, земельный участок, на котором расположено здание, а также механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на сетях, не являющиеся частями помещений, имеющих (собственника)надлежащего владельца, использующееся 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 течении срока его действия для достижения цели, обязуется:

1) выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (*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 объёмов 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 от 27.11.2018 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, 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.

3.3. Управляющая компания по условиям настоящего Договора осуществляет техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем, с использованием которых ресурсоснабжающими организациями представляются коммунальные услуги в Многоквартирном доме, а также представляет и защищает интересы Собственников в их взаимоотношениях с этими организациями.

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

3.5. При обнаружении фактов нарушения качества коммунальных услуг Собственники обязаны уведомить об этом аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании по телефонам: +7(4012)-66-10-89 или путем подачи заявления.

Диспетчер Управляющей компании согласовывает с заявителем время прибытия мастера-смотрителя для проверки факта нарушения качества коммунальной услуги, по окончании которой составляется акт проверки нарушения качества коммунальной услуги.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Управляющая компания обязана:

4.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в целях, указанных в пункте 2.1. Договора, в том числе путем выполнения требований Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, включая Стандарты управления многоквартирным домом, Правил содержания общего имущества, Минимального перечня работ, услуг, Правил предоставления коммунальных услуг, нормативных правовых актов Калининградской области.

4.1.2. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, в том

числе обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче имущества, собственников и пользователей помещений.

Обеспечить уведомление собственников и иных потребителей об аварийно-диспетчерском обслуживании специализированными организациями, о необходимости собственников и иных потребителей заключить со специализированной организацией договор на техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного газового оборудования.

4.1.3. В случае, если потребителям предоставляются меры социальной поддержки (льготы) в виде скидки к плате за содержание и ремонт жилого помещения, к взносу на капитальный ремонт и (или) к плате за коммунальные услуги, принимать от таких потребителей документы, подтверждающие их право на указанные меры социальной поддержки и производить уменьшение платы и взносов на соответствующие скидки.

4.1.4. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором.

4.1.5. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в том числе для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

4.1.6. По требованию потребителей в том числе с участием Представителя по расчетам с потребителями производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы по Договору, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени).

4.1.7. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

4.1.8. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством, направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

4.1.9. Осуществлять подготовку предложений о выполнении восстановительных работ - работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта элементов общего имущества в Многоквартирном доме, начиная с необходимости проведения технического обследования данных элементов, и доводить их до сведения Собственников.

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

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

4.1.12. 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.

4.1.13. 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.

4.1.14. 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).

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

4.1.16. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и текущий

ремонт общего имущества и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы.

4.1.17. 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.

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

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.

4.2.7. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

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

4.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

4.3.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее (используемое) собственником или иным потребителем помещение в случаях и в порядке, указанных в п. 4.2.5 Договора, а также с целью снятия показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ) и контролем за их работоспособностью.

4.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно, по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

4.3.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии в помещении проживающих потребителей.

4.3.6. Соблюдать следующие требования, обеспечивающие исполнение Договора:

1) не производить перенос инженерных сетей, входящих в состав общего имущества дома и проложенных в помещениях Собственника, а также их ремонт или реконструкцию;

2) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

3) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

4) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке и без информирования Управляющей компании;

5) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

6) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;

7) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

8) бытовой мусор складировать исключительно в специально отведенных для этих целей местах;

9) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок.

10) не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию;

11) не совершать действия, нарушающих покой граждан и тишину в ночное время (вечерние и ночные периоды тишины - с 22 час. 00 мин. до 08 час. 00 мин.), на защищаемых территориях и 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 течение 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, 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 компанией, 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 компанией, 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:

1) составить план восстановительных работ для каждого элемента общего имущества в Многоквартирном доме, в котором во время осмотра выявлены дефекты, повреждения и неисправности;

2) составить и предоставить Собственникам для утверждения решениями их общих собраний проекты перечней восстановительных работ на элементах общего имущества Многоквартирного дома;

3) организовать выполнение утвержденных решениями общих собраний Собственников восстановительных работ в Многоквартирном доме, включая в себя:

- работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов его общего имущества для обеспечения безопасного проживания граждан;

- работы по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме путем комплексного устранения неисправностей изношенных элементов общего имущества, смену, восстановление или их замену, улучшение эксплуатационных показателей Многоквартирного дома, начиная с входящих в их состав работ по техническому обследованию элементов данного имущества, имеющих повреждения, дефекты и неисправности, представляющие угрозу безопасности Многоквартирного дома.

5.2. С целью организации работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по результатам общего осмотра (обследования) Многоквартирного дома на основании составленного акта, Управляющая компания обязуется:

1) составить и предоставить для согласования Совету Многоквартирного дома сводную опись работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с указанием объемов необходимых ремонтных работ, с установлением предельных сроков необходимости их выполнения, а также очередности выполнения данных работ исходя из приоритетности и срочности;

2) ежегодно составлять и представлять Совету Многоквартирного дома для внесения на утверждение решением общего собрания Собственников Предложения о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту конкретных элементов общего имущества в Многоквартирном доме на предстоящий год в форме расценённой описи данных работ;

3) после принятия общим собранием Собственников (согласно п. 4.1 ч. 2 ст. 4 ЖК РФ) решения о текущем ремонте элементов общего имущества и размера платы за выполнение таких работ, организовать проведение работ силами Управляющей компании и (или) силами подрядных организаций на договорной основе;

4) организовывать приемку выполненных работ с участием в составе приемочной комиссии представителя Совета Многоквартирного дома.

5.3. Собственники, согласно ч. 1 и 2 ст. 189 ЖК РФ, в любое время вправе принять на общем собрании Собственников решение о проведении капитального ремонта элементов общего имущества в Многоквартирном доме по предложению Управляющей компании либо по собственной инициативе.

6. Порядок определения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, порядок внесения платежей.

6.1 Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме для Собственников включает в себя:

- плату за услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;
- плату за иные услуги, предоставляемые Собственникам/арендаторам помещений в Многоквартирном доме;
- плату за работы по внеплановому (непредвиденному) ремонту и аварийному обслуживанию имущества в Многоквартирном доме;
- плату за работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Включается в состав платы исключительно при условии принятия решения общего собрания Собственников о выполнении данных работ и их стоимости в каждом предстоящем году действия настоящего Договора;
- плату за вывоз и размещение твердых бытовых отходов (ТБО).

6.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома установленный на первый год действия Договора, указан в *Приложении № 3* настоящего Договора, из расчета за 1 месяц на 1 кв. м. общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы в каждом году действия Договора.

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 срока оплаты по день фактической выплаты включительно, если иной размер не будет установлен жилищным законодательством.

7.3.2. Собственники помещений и иные потребители обязаны возместить материальный ущерб, причиненный ими имуществу других собственников помещений или иных потребителей, если такой ущерб нанесен в результате повреждения (неисправности) внутриквартирного инженерного оборудования, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, и за надлежащее содержание которого Управляющая организация ответственности не несет.

7.3.3. Собственники несут гражданско-правовую ответственность, установленную законодательством РФ, за вред причиненный общему имуществу Собственников, а также жизни, здоровью и имуществу иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования.

8. Порядок изменения и расторжения Договора.

8.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, кроме случая, указанного Договора, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

8.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

8.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) при невыполнении условий Договора Управляющей организацией;

2) введения в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства.

3) в случае если собственниками помещений принято решение об изменении способа управления многоквартирным домом.

8.4. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 9.3. Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в

котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 2 (два) месяца с даты получения Управляющей компанией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую компанию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

8.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, когда неполное внесение платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности лиц, обязанных вносить плату по Договору, по её внесению за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц (согласно части 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункту 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации)

8.6. При принятии Управляющей компанией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случае, предусмотренном в п.9.5. Договора, Управляющая компания уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за два месяца до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей компанией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая компания повторно уведомила собственников помещений о расторжении Договора.

8.7. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией в счет платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора возвращается непосредственно лицам, внесшим соответствующую плату. Задолженность по внесению платы по Договору перед Управляющей 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 "01" декабря 2018 года.

10.2. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех условиях, какие были предусмотрены Договором.

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 путем проставления в Реестре собственников помещений, приведенном в **Приложении № 1** к Договору, подписей собственниками помещений, подписывающими Договор после даты его заключения.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора на 11 листах. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п.12.3 Договора, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений, а также на сайте Управляющей организации на котором в обязательном порядке Управляющая организация размещает все Приложения к Договору, за исключением **Приложения № 1**. По письменному заявлению собственника помещения Управляющая компания изготавливает копии приложений к Договору (кроме Приложения № 1).

12.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения Договора, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

12.3. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 - Реестр собственников помещений

Приложение № 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния

Приложение № 3 - Перечень и стоимость работ, услуг по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества дома № 1 по ул. Лазурной.

Приложение № 4 - Перечень технической документации

13. Адреса и реквизиты сторон:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Балтийский Дом»

г. Калининград, ул. Ген.Толстикова, 18а

ИНН/КПП 3908603520/390801001

расчетный счет 40702810846000303401

кор.счет 30101810000000000920

в Санкт-Петербургском филиале

ОАО "Промсвязьбанк" г. Санкт-Петербург.

БИК 044030920 / ОКПО 78650012

ОГРН 1093925010222

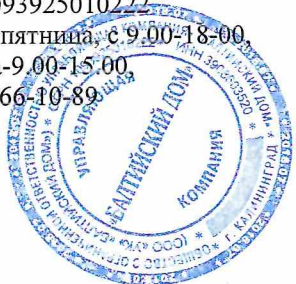
раб.дни: вторник-пятница, с 9.00-18.00

суббота-9.00-15.00

тлф:66-10-89

Генеральный директор -
Р.Ф. Нехведович

www.ukmoidom39.ru
mojdom1@mail.ru



Собственники помещений, проставившие свои
подписи в Реестре собственников помещений
(Приложение № 1)

Договор подписан собственниками, обладающими 53,19%
голосов всех собственников в многоквартирном доме
на дату «27» ноября 2018 год

Состав и характеристика общего имущества жилого дома по ул.Лазурная, 1

- тип постройки – квартирный
- год постройки – 2018 г.
- количество этажей- 3 этажа
- количество подъездов -2
- количество квартир - 54
- общая площадь здания – 1538,6 кв.м
- общая площадь квартир здания – 1269,5 кв.м
- площадь нежилых помещений- 0 кв.м.
- общая площадь всех помещений общего пользования –269,1 кв.м.
- площадь застроенного участка – м2

1.Общая характеристика,состав и состояние многоквартирного дома

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
1. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Общая площадь - 269,1 м2	Новое строительство
Межквартирные лестничные площадки	Количество- 6 шт. Материал пола - керамическая плитка Материал стен – газосиликатные блоки	Новое строительство
Лестницы	Количество лестничных маршей 4 шт. Материал лестничных маршей — бетонные, облицовка плиткой. Материал ограждения перила – металлические с покраской	Новое строительство
Тамбуры (входы в подъезд)	нет	
Крыльца	2 шт с пластиковыми козырьками	Новое строительство
Крыши	Вид кровли – скатная, металлочерепица	Новое строительство
2. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – железобетонный	Визуальному осмотру не доступен
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов - 2 шт. Материал стен — газосиликатные блоки Отделка стен — шпаклевка, окраска,декоративная штукатурка	Новое строительство
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Материал стен — газосиликатный блок Отделка стен — шпаклевка, окраска,декоративная штукатурка	Новое строительство
Наружные самонесущие стены и перегородки	Материал стен —газосиликатные блоки с утеплением пенополистиролом	Новое строительство

Перекрытия: межэтажные,		Монолитные железобетонные	Новое строительство
3. Ограждающие ненесущие конструкции			
Двери		Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования- 2 шт. Материал — металлические.	Новое строительство
Окна		Лестничные площадки - 4 шт. Материал – стеклопакеты	Новое строительство
4. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
Вентиляция		Количество вентиляционных каналов - 108 (стояков).	В рабочем состоянии
Газоходы		Материал вентиляционных каналов – армированная железобетонная конструкция кирпич керамический полнотелый	
Ливневые (трубы)	водостоки	Наружные, материал труб —пластик —10 шт Диаметр 90 мм	В исправном состоянии
Сети электроснабжения		Напряжение 220 В. Скрытая проводка	Видимых повреждений не имеет
Вводные шкафы (ВРУ)		шт.1	В рабочем состоянии
Этажные щитки		Количество 6 шт.	В рабочем состоянии
Светильники		Количество на лестничных площадках - 30 шт.	Видимых повреждений не имеют
Трубопроводы холодной воды		Диаметр- 20,32,40,50 мм Материал труб - ПХВ	В рабочем состоянии
Коллективные (общедомовые) приборы учета		Счетчик по холодной воде -2 шт Счетчик электрический -1 шт Счетчик газа — 2 шт	Визуальных повреждений не имеют
Канализационные стояки и выпуски		Диаметр — 110мм, 50мм Материал труб — ПХВ	В рабочем состоянии
Сети газоснабжения (сетевое центральное)		Диаметр - 20,40 мм Материал труб — сталь	В рабочем состоянии
Линия телефонной связи		Имеется ЗАО «Етайп»	В рабочем состоянии
Сеть телевидения	кабельного	Не имеется	
5. Земельный участок, входящий в состав общего имущества			
Общая площадь		Площадь застройки — м2 Замошение: - дорожная плитка — м2 - тротуарная плитка — м2 газон — м2	Новое строительство
Ливневая сеть		Тип – самотечная; материал труб - ПВХ; Количество колодцев – 4 шт.; дождеприемников – 12 шт.	В рабочем состоянии

Бытовая канализация	От КНС и очистных сооружений	В рабочем состоянии
Дренаж	Количество колодцев — шт.	В рабочем состоянии
Урны для мусора возле подъездов	нет	
Скамейки возле входа в подъезды	нет	
Детская площадка	имеется	
Площадка для сушки белья	Имеется	
Уличное освещение	Количество светильников - 4 шт	В рабочем состоянии

Исполнитель _____

Собственник _____



Перечень и стоимость работ и услуг по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества дома № 4 по ул.Лазурная 2018-2019гг.

№ пп	Перечень работ и услуг	Периодичность	Стоимость на 1 кв. м. общ. Площади (руб. в месяц)
1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций		
1.1	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен	по мере необходимости	0,03
1.2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий	по мере необходимости	0,03
1.3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш	по мере необходимости	0,55
1.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц	по мере необходимости	0,03
1.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов	по мере необходимости	0,23
1.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки	по мере необходимости	0,18
1.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу	по мере необходимости	0,01
1.8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу	по мере необходимости	0,11
1.9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания водосточков и ливневых стоков	по мере необходимости	0,22
2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества		
2.1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции	3 раза в год	0,80
2.2	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения и водоотведения	ежемесячно	1,50
2.3	Техническое обслуживание канализационной ливневой системы, прочистка, промывка колодцев	ежемесячно	2,82
2.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования	ежемесячно	0,85
2.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования (покраска газовых труб)	ежемесячно	0,12
3.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества		
3.1	Работы по содержанию земельного участка в холодный период и теплый период	5 раз в неделю	4,10
3.2	Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	по заявкам собственников	0,16
4.	Управление жилищным фондом: организация эксплуатации; взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных услуг, регистрационный учет граждан, выдача копий поквартирных карточек и лицевых счетов, расчет, начисление оплаты за ЖКУ, разнос		4,64
	Итого :		16,38
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования	ежемесячно	0,71
	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества (уборка подъездов)	2 раза в неделю	3,00
	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов		по факту
	ОДН (Эл/эн, х/в)	ежемесячно	Пропорционально общей площади квартиры

Услуги, не входящие в данный перечень, оплачиваются собственниками квартир отдельно

Исполнитель:

Собственник:



**Перечень технической документации
Лазурная д.1, 2, 3**

1. Копия градостроительного плана земельного участка № RU39310000-0341/2013МО от 25.04.2013 года - на 7 листах.
2. Копия разрешения на строительство № RU39310000-260/2014МО от 22.04.2014 года - на 2 листах.
3. Копия разрешения на ввод в эксплуатацию № RU39310000-613-2015 от 16.10.2018 года - на 17 листах.
4. Технический план здания на - 13 листах

Подписи:

Исполнитель _____

Собственник _____

