

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: *г. Калининград, ул. Генерала Толстикова, д. 18 «А»*, именуемые в дальнейшем – собственники помещений, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Балтийский Дом», в лице генерального директора Нехведович Регины Францевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, 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» 01 2026) заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем: *docs 12 00 113043*

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор утвержден и заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: *г. Калининград, ул. Генерала Толстикова, д. 18А*.

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме. Иное лицо (пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с собственником помещения, имеет права, обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего 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 03.04.2013 № 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 06.05.2006 № 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 14.05.2013 № 410* (далее – Правила пользования газом);

- *Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О защите персональных данных»*

- *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. Актуализация указанной информации, а также сбор, обработка и хранение информации о потребителях осуществляется Управляющей организацией в соответствии со Стандартами управления многоквартирным домом путем ведения аналогичного реестра.

1.5. Управляющая организация 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 гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства и доводятся до сведения потребителей.

1.6. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений отчет о выполнении условий Договора управления за предыдущий год, путем его размещения на досках объявлений в подъездах, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, на сайте ГИС ЖКХ.

1.7. Термины, используемые в Договоре

- *Собственник помещения* – 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, газоснабжения, 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, используемое в интересах всех собственников помещений здания.

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

- *Управление многоквартирным 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* – 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 организация по заданию собственников помещений 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 (*Приложение № 2*);

2) на основании решений общего собрания собственников помещений, принятых по предложениям Управляющей организации, 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 организация принимает на себя обязательства по Договору, отражен в *Приложении № 1*.

2.4. Перечень выполняемых Управляющей компанией работ и оказываемых услуг, включая периодичность и сроки (график) их выполнения, утвержден решением общего собрания собственников (Протокол № _____ г.) и приведен в *Приложении № 2* к Договору.

2025 12 00 113043 ссс 27.01.2026г.

3. Порядок предоставления коммунальных услуг в Многоквартирный дом

3.1. Собственникам помещений предоставляются следующие виды коммунальных услуг: газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение.

3.2. Исполнителем коммунальных услуг является соответствующая ресурсоснабжающая организация в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о заключении договоров о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями.

3.3. Собственники вносят плату за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям, либо через указанных такими организациями платежных агентов.

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

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

3.6. При обнаружении фактов нарушения качества коммунальных услуг собственники помещений обязаны уведомить об этом аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации по телефонам: 8(4012)32-33-62 или путем подачи заявления.

Диспетчер Управляющей организации 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 организация 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.

Принимать от потребителей заявки по телефонам/факсу; устранять аварии в выходные и праздничные дни.

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. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить собственников помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

4.1.5. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

4.1.6. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, включая Федеральный закон РФ от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», 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.

4.1.7. 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 /п.п. 4.2.4. / неустоек (штрафов, пени).

4.1.8. 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).

4.1.9. 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.

4.1.10. 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.

4.1.11. В срок, не позднее 30 дней после подписания договора управления, предоставить собственникам помещений многоквартирного дома акт о выявлении недостатков и план по их устранению.

4.1.12. Предоставлять дополнительные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений.

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

4.1.14. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом. По требованию собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

4.1.15. По требованию собственников помещений и иных лиц, действующих от имени собственников помещений или несущих с ними 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).

4.1.16. Обеспечить предоставление собственникам помещений платежных документов для внесения платы за жилищно-коммунальные услуги не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

4.1.17. По требованию собственника помещения производить сверку платы за содержание и текущий ремонт общего имущества и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы.

4.1.18. Знакомить собственников помещений или уполномоченных ими лиц - членов Совета Многоквартирного дома по их запросам с документами, информацией и сведениями, касающимися содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.19. Информировать собственников помещений путем размещения на досках объявлений в каждом подъезде многоквартирного дома сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в установленные законодательством сроки.

4.1.20. Заключить договор о техническом обслуживании и ремонте ВДГО со специализированной организацией, определенной в соответствии с действующим законодательством, и наделенной исключительным правом на осуществление данного вида деятельности.

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

4.2. Управляющая организация 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 невнесения платы по Договору более 2-х (двух) периодов Управляющая организация 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 организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

4.2.7. Заключать от имени, с согласия и в интересах собственников помещений договоры на использование общего имущества третьими лицами, в том числе в целях размещения рекламных конструкций, оборудования для оказания услуг связи, установки системы розлива питьевой воды и т.п., на возмездной основе.

4.2.8. 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.

4.2.9. 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 организации;

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 организации сведения:

- о смене Собственника (документы, подтверждающие право собственности);

- о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность платы Управляющей организации 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 организации 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 помещений в лице членов и председателя Совета Многоквартирного дома имеют право:

1) 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 ремонту элементов общего имущества в Многоквартирном доме в составе комиссии, принимающей данные работы.

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

4.4.5. По всем спорным вопросам обращаться к руководству Управляющей организации.

4.4.6. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов выполненных ею работ и осуществлять проверку полноты и своевременности их устранения.

4.4.7. Получать от Управляющей организации необходимую для осуществления контроля информацию 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 организация 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 помещений для утверждения решениями их общих собраний проекты перечней восстановительных работ на элементах общего имущества Многоквартирного дома;

3) организовать выполнением утвержденных решениями общих собраний собственников помещений 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 организация 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 помещений 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 помещений (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 организации и (или) силами подрядных организаций на договорной основе;

5.3. Организовывать приемку выполненных работ с участием в составе приемочной комиссии представителя Совета Многоквартирного дома.

5.4. Собственники помещений, 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 организации либо по собственной инициативе.

6. Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения в Многоквартирном доме, порядок внесения платежей.

6.1. В целях настоящего договора под платой за содержание жилого помещения понимается плата, вносимая Управляющей организации за выполнение услуг и работ по договору собственниками жилых, нежилых помещений, а также собственниками парковочных мест.

6.2. Плата за содержание жилого помещения включает в себя:

- плату за услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;
 - плату за услуги по управлению многоквартирным домом;
 - 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.

6.3. Размер платы за содержание жилого помещения указан в *Приложении № 2* к настоящему Договору, 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.

6.4. Управляющая организация вправе не чаще одного раза в год изменить размер платы за содержание жилого помещения на величину индекса потребительских цен на товары и услуги по Калининградской области, установленного уполномоченным органом государственной власти за год, предшествующий году индексации размера платы.

Дополнительное принятие общим собранием собственников помещений решения об изменении размера платы за содержание жилого помещения в таком случае не требуется.

6.5. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме собственников помещений об изменении размера платы за содержание жилого помещения 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 жилого помещения собственники и пользователи помещений вносят Управляющей организации путем оплаты поступающих счетов-квитанций непосредственно на ее счет (в кассу) или через организацию, специализирующуюся на расчетно-кассовом обслуживании. Плата вносится ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за расчетным.

6.7. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения.

6.8. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, определяется на общем собрании собственников с учетом предложения управляющей организации и устанавливается сроком на один год. Размер платы должен быть соразмерным утвержденному перечню работ и услуг, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилое помещение на следующий год, управляющая

организация вправе осуществлять расчеты за предоставленные работы и услуги по ценам, установленными органом местного самоуправления, в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ.

7. Ответственность сторон

7.1. Ответственность Управляющей организации, собственников помещений и иных потребителей:

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

7.2. Ответственность Управляющей организации.

7.2.1. Управляющая организация несет ответственность перед потребителями 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, а также за действия своих Представителей.

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

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

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 помещений, 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 8.3. 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 том числе 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 организации решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случае, предусмотренном в п.8.5. Договора, Управляющая организация 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 организация 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.

9.3. Собственники помещений дают свое согласие на обработку персональных данных согласно **Федерального закона РФ от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных»** управляющей организации в рамках осуществления последней деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе согласие передавать вышеуказанную информацию ресурсоснабжающим организациям без цели распространения данной информации третьим лицам, не указанным в данном пункте.

10. Срок действия договора

10.1. Договор заключен на 1 (один) год.

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 течение которого действуют эти обстоятельства.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение 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. 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, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и собственников помещений.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора. 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. По письменному заявлению собственника помещения Управляющая организация изготавливает копии приложений к Договору.

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 — Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния.

Приложение № 2 — Перечень обязательных работ и услуг по содержанию, обслуживанию и управлению многоквартирным домом

13. Адреса и реквизиты сторон:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая организация «Балтийский Дом»
236011, г. Калининград,
ул. Автомобильная, дом 19, пом. IV
ИНН/КПП 3908603520/390601001
ОГРН 1093925010222
р/с 40702810846000303401
СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"
БИК 044030920
Корр. счет 30101810000000000920
раб. дни: вторник-пятница, с 9.00 - 18-00,
суббота - 9.00 - 15.00
Тел./факс: 66-10-89

Генеральный директор


Р. Ф. Нехведович

Собственник помещения в
многоквартирном доме по адресу:
г. Калининград, ул. Генерала
Толстикова, д. 18А.

Договор подписан собственниками, обладающими
75,749 % голосов от общего числа
голосов собственников помещений
на дату « 27 » сентября 2026 г.

Приложение № 1
к договору управления Многоквартирным домом

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома
по ул. Ген. Толстикова д. № 18-а

Наименование элемента общего имущества	Параметры
1. Помещения общего пользования	
Помещения общего пользования	Общая площадь 530,4 кв.м.
Межквартирные лестничные площадки	Количество- 10 шт. Материал пола- керамическая плитка Материал стен- газосиликатные блоки, отделка-шпаклевка, покраска
Лестницы	Количество лестничных маршей – 20 шт. Материал лестничных маршей-бетонные. Материал ограждения- металлические, перила -деревянные
Лифты	Количество лифтов- 1 шт. Грузоподъемность — 630 кг.
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт - 1
Машинное отделение	Количество- 1 шт. Площадь пола – 13,1м ²
Крыльца (вход в подъезд)	Количество — 1шт. Площадь – 40,4 м ²
Помещение контейнерной(мусоросборник)	Количество- 1 шт. Площадь – 3,2м ² Отделка стен — покраска, плитка
Нежилые помещения 1 этаж, цокольный этаж	Площадь пола – 276,2 м ² материал пола — цементные, линолиум
Крыши	Количество -1шт. Вид кровли- плоская Материал кровли- рубероидная на мастике
2. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома	
Фундаменты	Вид фундамента – ж/бетонный ленточный на свайном основании
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов- 1 шт. Материал стен — железобетонные, панели Отделка стен — шпаклевка, покраска
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Материал стен — газосиликатные блоки Материал перегородок — газосиликатные блоки Отделка стен — шпаклевка.
Наружные несущие стены и перегородки	Материал стен — газосиликатные блоки Отделка стен — шпаклевка, покраска.
Плиты перекрытий	Количество этажей- 10-шт. материал- чердачное: ж/б плиты междуэтажное: ж/б плиты.
3. Ограждающие ненесущие конструкции	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования — 6 шт. Материал – металлические
Окна	Лестничные площадки- 10 шт. Материал - стеклопакеты
4. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
Мусоропровод Контейнер — 1 шт.	Количество: 1 шт. Количество загрузочных устройств-5 шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов 8 (стояков). Материал вентиляционных каналов- железобетонные
Линевые водостоки (трубы)в подъездах	Материал труб - ПВХ
Сети электроснабжения	Напряжение 220 В. Скрытая проводка

Этажные щитки	Количество — 9 шт.
Светильники	Количество на лестничных площадках-27 шт.
Лифты пассажирские	Количество- 1шт. Грузоподъемность-630кг
Сети теплоснабжения Теплоснабжение -центральное	Диаметр- 16,25,32,40мм Материал труб- ПХВ
Радиаторы отопительные на лестничных площадках	Количество- 1 шт.
Полотенцесушители	Материал — трубы металлические Количество — 32 шт.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр- 16,25,32мм Материал труб- ПХВ
Трубопроводы горячей воды	Диаметр- 16,25,32мм Материал труб- ПХВ
Коллективные (общедомовые) приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка, номер: Электроэнергия — ЦЭ6807П; ЦЭ6803В Горячее водоснабжение и отопление- ТЭМ-104 № 33426
Трубопроводы канализации	Диаметр- 100мм Материал труб- ПХВ
Сети газоснабжения сетевое центральное	Диаметр- 20,40 мм Материал труб- стальная
Указатели наименования улицы	Количество- 2 шт.
Абонентские почтовые ящики	Количество- 32 шт. Материал - металлические
Линия телефонной связи	Поквартирно имеется
Сеть кабельного телевидения	имеется
5. Земельный участок, входящий в состав общего имущества	
Общая площадь	Площадь застройки- 370 м2 замошение — бетонная плитка
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы- ограждения - нет
Ливневая сеть	Люки 2 шт. приемные колодцы 2 шт. Ливневая канализация: Тип - самотечная материал - ПХВ
Наружное освещение (уличное)	Осветительные опоры на придомовой территории

Собственник (и) (представитель собственника)

Управляющая организация:
ООО «УК «Балтийский, Дом»



Исполнитель
к договору

**Перечень и стоимость работ и услуг по техническому обслуживанию, содержанию и управлению
общего имущества многоквартирного дома
на 2026 год.**

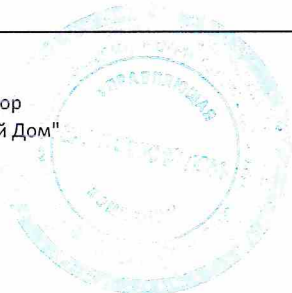
г.Калининград

ул.Ген.Тостикова, д.18 А

1909,9

Перечень работ и услуг	Периодичность		Стоимость на 1 кв.м. общ. Площади (рублей в месяц)
Работы ,выполняемые в целях надлежащего состояния конструктивных элементов здания			0,12
Осмотры всех конструктивных элементов здания	2 раза в год		
Фундаменты и цоколь (частичный ремонт цоколя,отмостки)	по мере необходимости		0,74
Крыша и водосточные системы (частичный ремонт кровли, прочистка ливневой на кровле)	по мере необходимости		1,40
Оконные и дверные заполнения (частичный ремонт)	по мере необходимости		0,48
Содержание сетей Холодного водоснабжения и водоотведения	по мере необходимости		0,55
Горячее водоснабжение(содержание и ремонт)	по мере необходимости		0,29
Отопление (обслуживание ИТП, содержание инженерной сети)	по мере необходимости		1,49
Обслуживание и ремонт внутримдомового электрооборудования МОП	по мере необходимости		0,65
Вентиляция (обследование и проверка)	2 раза в год		0,45
Аварийная служба	круглосуточно		0,21
Уборка придомовой территории	5 раз в неделю		2,20
Содержание мусоропроводов	постоянно		2,37
Управление жилым фондом	постоянно		7,16
Всего:			18,11
Техническое содержание лифта ,ремонт	<i>ежедневно (круглосуточно)</i>	по факт. расходу	по фактическим затратам, согласно договору
Уборка мест общего пользования	1 раз в неделю		3,72
Накопительный фонд	ежемесячно		1,00
ВДГО	3 раза в год	по факт. расходу	по фактическим затратам, согласно договору
СОИД(ХВС,ГВС, водоотведение,электроэнергия)	<i>ежемесячно</i>	по факт. расходу	по фактическим затратам, согласно договору
Замена ОДПУ	по мере необходимости	по факт. расходу	по фактическим затратам, согласно договору
Текущий ремонт		по мере необходимости	по решению собрания собственников

Исполнитель:
Генеральный директор
ООО "УК "Балтийский Дом"



(Handwritten signature)

Р.Ф. Нехведович

Собственник
