

основной

Договор № 11-5-7а/2017г.

управления многоквартирным домом расположенным по адресу :
г. Калининград ул. Пугачева д. 5-7а

г. Калининград

«27» декабря 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖЭУ №12 Ц» (лицензия № 122 от 15.05.15), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Марчихиной Галины Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственники жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома адресу г. Калининград ул. Пугачева д.5-7а, согласно списка, указанного в подписном листе действующие от своего имени, как собственники помещений многоквартирного дома (МКД) и являющиеся на основании п.1 ст.162 ЖК РФ другой стороной договора управления в соответствии с:

- Жилищным кодексом РФ; Гражданским кодексом РФ (части 1 и 2);
- постановлением Правительства РФ от 13.08.06 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"
- других нормативных актов в области жилищного законодательства, во исполнение решения общего собрания собственников многоквартирного дома от 27 декабря 2016 года заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация от имени и за счет Собственника, в течение срока действия договора, за плату, по установленному на момент заключения договора тарифу в размере 15,76 рублей за кв.м. общей площади обязуется оказывать услуги и выполнять работы:

- по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290) (Приложение № 3 к Договору);
- обеспечению предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в полном объеме, в зависимости благоустройства многоквартирного дома (Приложение № 4 к Договору), но не ранее даты заключения договора ресурсоснабжающими организациями. До заключения договора на поставку коммунального ресурса исполнитель коммунальных услуг является ресурсоснабжающая организация (п.14 Правил 354).
- организации сбора средств на капитальный ремонт дома, по правилам установленным ЖК РФ, региональными муниципальными программами и нормативными актами, а также проведение работ по капитальному ремонту дома в объеме определенном решением общего собрания собственников МКД.

1.2. Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств Собственника в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания собственников (и иных лиц) в жилых (нежилых) помещениях в многоквартирном доме, безопасного состояния многоквартирного дома, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации;
- обеспечения надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, соответствующего потребительских характеристик многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федерации, в пределах финансирования и согласно перечня работ, указанных в настоящем договоре, а также коммунальными услугами в необходимом объеме.
- решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома в отношении которого будет осуществляться управление указывается в Приложении № 1, которое оформляется по результатам комиссионного осмотра многоквартирного дома, проводимого при принятии дома в управление.

1.4. Местом исполнения договора управления является место нахождения многоквартирного дома.

1.5. Перечень работ и услуг по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, может быть изменен и дополнен как по инициативе управляющей компании (п.5.1-договора), так и по инициативе собственников МКД, путем подготовки предложений, объема дополнительных услуг (работ) их стоимости, с последующим утверждением изменений на общем собрании собственников МКД.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1 В течение срока действия настоящего договора предоставлять Собственникам и пользователям помещений коммунальные услуги, отвечающие требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг утвержденным постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 "О предоставлении коммунальных ус

собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов". Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, приведен в приложении № 4 к настоящему договору. Изменения в данный перечень услуг вносятся без заключения Сторонами дополнительного соглашения в связи с принятием уполномоченными органами нормативных актов по изменению объемов или стоимости коммунальных услуг.

2.1.2 В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственника помещений в многоквартирном доме в соответствии с указанным перечнем.

2.1.3 Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию).

2.1.4. В случае получения сообщения Собственника о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, составить с участием собственника соответствующий акт, направить его поставщику коммунальных услуг для дальнейшего перерасчета платы.

2.1.5. Обеспечить Собственников информацией о режиме работы и телефонах управляющей организации, телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах или размещении объявлений в подъездах многоквартирного дома, информационных стендах УК, сайте управляющей компании.

2.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии в сроки, установленные законодательством.

2.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных) относящуюся к управлению многоквартирным домом, полученную от ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров.

2.1.8. В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» осуществлять обработку персональных данных, в том числе и их передачу с обеспечением конфиденциальности и безопасности персональных данных при их обработке.

2.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников. Вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в сроки, установленные действующим законодательством, направлять ответ (не позднее 30 дней) заявителю, вести учет устранения указанных недостатков. При нарушении сроков ответа, управляющая компания несет административную ответственность в порядке, предусмотренном КоАП РФ, а также уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от стоимости услуги управления, за каждый день просрочки с ответом.

2.1.10. Не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов информировать в письменной форме Собственника о планируемом изменении размера платы за жилое помещение.

2.1.11. Обеспечить выставление счетов Собственникам платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.12. Предоставлять Собственнику отчет (не позднее 1 квартала года следующего за отчетным) о выполнении Договора управления и сведения о работе управляющей организации в сети интернет (*сайт УК - www.жэу12.рф*), на информационных стендах в офисе управляющей компании с доступом неограниченному кругу лиц в объеме и сроки определенные Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731.

2.1.13. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

2.1.14. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в приемные дни обращения справок установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.15. Обеспечить надлежащее состояние и уборку придомовой территории многоквартирного дома.

2.1.16. Осуществить поиск предприятий, организаций (далее Обслуживающие организации) оказывающих услуги по содержанию и текущему ремонту, представляющих коммунальные услуги Собственникам многоквартирного жилого дома. Контролировать обеспечение потребителей коммунальными услугами, установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

2.1.17. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, заключая договоры:

- со специализированными организациями, осуществляющими вывоз мусора, обслуживание ВДГО, обслуживанию лифтов, иными специализированными организациями, обслуживающими общее имущество;
- с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ, аварийных работ, а также капитальных работ – в установленном законом порядке (либо по решению собственников МКД);
- иные договоры, направленные на достижение целей настоящего Договора управления.

2.1.18. В рамках заключенных договоров с Обслуживающими организациями:

- обеспечить ведение учета выполненных работ по содержанию, текущему обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- осуществлять, при необходимости, приостановку производства работ, оказание услуг, а также расторжение договоров с Обслуживающими организациями, если работы, услуги производятся с нарушениями установленных норм и правил;

-проводить необходимые работы (услуги) по содержанию, текущему обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень которых ежегодно определяется Приложением № 2 и № 3 к настоящему Договору управления.

-Организовать сбор платежей за работы, услуги, оказываемые по настоящему договору управления, а также сбор платежей с арендаторов и собственников нежилых помещений, находящихся в многоквартирном доме;

- производить плановый текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома после принятия соответствующего решения собственниками помещений в порядке, установленном ЖК РФ при этом, управляющая организация вправе самостоятельно определить первоочередной текущий ремонт общего имущества, если данный ремонт необходим для устранения аварийного состояния многоквартирного дома.

2.1.19. Организовать проведение работ по капитальному ремонту дома, в зависимости от способа формирования фонда капитального ремонта, в соответствии с положениями гл. 15, 16 ЖК РФ. При этом собственники вправе принять решение о досрочном проведении капитального ремонта, с внесением дополнительных взносов для оплаты работ, с последующим зачетом взносов, уплачиваемых собственниками на капитальный ремонт.

2.2 Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

2.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников задолженность по оплате услуг (работ) по договору, пени за просрочку платежей, причиненные убытки, судебные расходы. В установленном законом порядке приостановить предоставление коммунальных услуг тем собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, которыми допущена просрочка внесения платы за коммунальные услуги, более установленного срока.

2.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.4. Вынести на рассмотрение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества. При этом, управляющая организация оставляет за собой право определения первоочередного текущего ремонта, обязательного в данное время эксплуатации общего имущества. Данные виды работ, относящиеся как к текущему, так и к капитальному ремонту общего имущества, осуществляются на основании принятого собственниками решения на общем собрании и оформленного протоколом в соответствии с ЖК РФ.

2.2.5. Взыскивать с Собственника (иных пользователей помещения) в установленном порядке задолженность по оплате по договору.

2.2.6. При отсутствии Собственника и (или) другого пользователя помещения, а также доверенных лиц: во время возникновения аварийной ситуации (прорыв водопровода, отопления, затопление канализационными и ливневыми стоками, возгорание, пожары и другое) входить в жилое (нежилое) помещение в присутствии свидетелей, либо лиц, выбранных на общем собрании и имеющих право присутствовать при сложившейся ситуации -для ликвидации аварийной ситуации или принятия мер для уменьшения возможного ущерба.

2.2.7. В случае недостаточности денежных средств собственников для проведения текущего ремонта, ввиду несвоевременной и неполной оплаты, производить текущий ремонт в пределах имеющихся средств, с учетом определенной первоочередности текущего ремонта.

2.2.8. Выдавать собственникам нежилых (жилых) помещений предписания об устранении нарушений противопожарного режима, использования инженерных сетей, систем снабжения коммунальными ресурсами, иного оборудования, относящегося к общему имуществу МКД, приводящих к нанесению ущерба инженерным системам, сетям, оборудованию или причиняющие вред собственникам и третьим лицам.

2.2.9. Согласовывать (или запрещать) собственникам нежилых помещений технологическое присоединение энергопринимающих устройств (новых или увеличенной мощности) к объектам электросетевого хозяйства, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, проводить работы по переоборудованию, переустройству нежилого помещения, прокладке инженерных, технологических, телевизионных и других сетей и коммуникаций (в том числе с использованием общего имущества многоквартирного дома), необходимых для осуществления своей предпринимательской деятельности, при условии, соблюдения (несоблюдения) ими установленных градостроительных, строительных и иных необходимых норм и правил, и отсутствия нарушения прав иных собственников многоквартирного дома. Разрешать подключение необходимого дополнительного (вновь устанавливаемого) оборудования к общедомовым инженерным сетям, сетям электро-водо- теплоснабжения только при условии достаточной свободной мощности и возможности технологического подключения - в соответствии с границей балансовой принадлежности.»

2.2.10. Выдавать технические условия ресурсоснабжающим организациям, организациям по предоставлению теле- видео-коммуникационных, опτικο-волоконных и интернет услуг по порядку прокладки сетей, установке общедомовых приборов учета, установки, подключению оборудования на общем имуществе МКД, в целях сохранения надлежащего состояния общего имущества, целостности фасадов и крыш, недопущения порчи, поломки, вывода из строя общедомового оборудования и теплопунктов.

2.3 Собственники обязаны:

2.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт своих помещений. Соблюдать общие Правила проживания в МКД, Правила содержания общего имущества собственников в МКД. Соблюдать санитарные правила содержания дома. Не

нарушать права и законные интересы других Собственников, использовать и передавать общее имущество МКД в пользование третьим лицам только на условиях и с согласия остальных собственников.

2.3.2. В кратчайшие сроки устранять ущерб, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений либо общему имуществу в многоквартирном доме, а так же возместить нанесенный ущерб по соглашению сторон либо по решению суда.

2.3.3 Своевременно вносить плату по договору. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по договору, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленные ч.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ, нанесенный материальный ущерб, понесенные судебные расходы.

2.3.4. Если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной, горячей воды, тепла, электроэнергии:

2.3.4.1. Обеспечивать доступ к индивидуальным и общедомовым приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций, для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок общедомового и индивидуального (не чаще одного раза в месяц) прибора учета- на соответствие достоверности представленным сведениям фактическим показаниям ИПУ.

2.3.4.2. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб, своевременность и достоверность снятия и передачу показаний приборов учета (ИПУ) (в период с 23 по 26 число текущего месяца) в ресурсоснабжающие организации. Несвоевременная передача показаний (ИПУ) ведет к неправильному определению и распределению коммунального ресурса на общедомовые нужды. Собственники не вправе требовать перерасчета платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды, если увеличение платы связано с непредставлением (несвоевременным предоставлением) собственниками показаний ИПУ в помещениях.

2.3.4.3. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену индивидуальных приборов учета, а также за дополнительную плату поверку общедомовых приборов учета.

2.3.4.4. Вести своевременный и полный учет потребления коммунального ресурса, не вмешиваться в работу приборов учета.

2.3.4.5. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

2.3.4.6. Обеспечивать доступ представителям Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, внутриквартирных счетчиков коммунальных ресурсов, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении для выполнения необходимых работ, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб, при возникновении аварийной ситуации - в любое время. В случае препятствия в доступе в занимаемое жилое (нежилое) помещение, что должно быть зафиксировано актом с участием работников Управляющей компании и Обслуживающей организации, Управляющая компания и Обслуживающая организация не несут ответственность за причиненный ущерб третьим лицам, возникший в результате аварийной ситуации.

2.3.5. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию, принять меры для минимизации ущерба.

2.3.6. Предоставлять Управляющей организации информацию:

- об изменении числа проживающих в течение 2 дней, в т. ч. о лицах, вселившихся в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней. При выявлении лиц, временно проживающих у собственника без регистрации Управляющая организация вправе начислять платежи за коммунальные услуги за весь месяц, независимо от фактического времени проживания указанных лиц;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений;

- предоставлять иную информацию необходимую для выполнения управляющей организацией своих обязанностей по договору управления. Непредоставление указанной необходимой информации, освобождает УК от ответственности за убытки, возникшие при исполнении договора у третьих лиц, в связи с отсутствием у нее такой информации по причине непредоставления ее собственниками.

2.3.7. Ежегодно проводить общие собрания собственников МКД, пользуясь методикой проведения общих собраний размещенной на сайте администрации ГО «Город Калининград». Методика проведения размещена на сайте администрации г. Калининграда. Необходимую методическую помощь может оказать управляющая компания.

2.3.8. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком, не допуская нарушения прав других собственников.

2.3.9. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.3.9.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры на инженерных сетях.

2.3.9.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

2.3.9.3. Установку на крышах, стенах, фасадах, других элементах общего имущества многоквартирного дома спутниковых, телевизионных антенн, кабелей, коммуникаций, кондиционеров, и иного оборудования, размещение которого может привести к разрушению (порче) общедомовых частей, элементов и конструкций дома.

2.3.10. Соблюдать правила пожарной безопасности и противопожарного режима, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения

коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, лоджий, балконов, не загромождать (не застраивать) подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования.

2.3.11. Выполнять предписания выданные управляющей компанией (в соответствии с п. 2.2.8. Договора), направленные на устранение нарушений использования общего имущества МКД.

2.3.12. Не нарушать существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой, электрической энергии, газа), в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией. Не производить самовольных подключений к инженерным сетям дома. Не препятствовать установке общедомовых приборов учета потребления коммунального ресурса.

2.3.13. Собственники нежилых помещений самостоятельно ежемесячно в период с 04 по 09 число месяца обязаны забирать счета за услуги по договору в офисе управляющей компании. Собственники могут письменно указать электронный адрес доставки счетов по договору управления.

2.3.14. Не совершать действия и(или) бездействия, способные повлечь отключение многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла. Не производить слив воды из систем теплоснабжения, стояков, приборов отопления.

2.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго соблюдать положения ЖК РФ и действующих нормативных актов. При необходимости вывоза крупногабаритных и(или) строительных отходов оплачивать эти услуги дополнительно согласно выставленному счету на основании предварительно заключенного договора либо за свой счет самостоятельно.

2.3.16. Собственники нежилых помещений обязаны заключить договора на вывоз мусора, образующегося в результате коммерческой деятельности организации, использующей нежилое помещение, Самостоятельно содержать прилегающую территорию, вход, инженерные коммуникации, рекламные и информационные стенды нежилого помещения, в соответствии с Правилами благоустройства г. Калининграда.

2.4 Собственники имеют право:

2.4.1. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

2.5. С разрешения управляющей компании, самостоятельно заключать прямые договоры на поставку коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями для нужд жилого (нежилого) помещения.

2.6. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома. Границы общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого Собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый Собственник помещения.

2.7. По письменному соглашению с управляющей компанией самостоятельно выполнять часть услуг по содержанию нежилого помещения, технологических сетей и оборудования.

3.1. Расчеты по договору

3.1.1. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за управление содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги возникает у Собственников с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги (обязанность по Закону). Внесение платы за выполнение Управляющей организацией работ и оказание услуг отдельным Собственникам (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и размере, установленных соглашением между Собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

3.1.2. Цена услуг (работ) по настоящему Договору определена в приложении № 5 к Договору и составляет на момент заключения договора _____ руб. с кв. метра общей площади помещения. Плата за коммунальные услуги (за исключением услуг на общедомовые нужды) вносится непосредственно в ресурсоснабжающие организации. Цена услуг (работ) по договору может быть изменена в связи с ростом планово-договорной стоимости работ и услуг, изменения тарифов и услуг, оказываемых Управляющей организацией со стороны организаций, выполняющих на подрядной основе услуги и работы, требующие специального разрешения (лицензирование).

3.1.3. Сторонами определено, что размер платы по договору ежегодно индексируется на величину, не превышающую индекса инфляции (индекс роста потребительских цен) по данным Калининградстата. Увеличение платы на большую величину может быть осуществлено только по решению общего собрания.

3.1.4. Размер взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД определяется уполномоченными органами по регулированию цен Калининградской области, оплачивается собственниками в порядке и на условиях, определенных Правительством Калининградской области. Собственники решением общего собрания могут принять решение об увеличении взноса на капитальный ремонт, в этом случае внесение, накопление и расходование средств на капитальный ремонт определяется, в том числе, решением общего собрания собственников МКД.

3.1.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Калининградской области и органами местного самоуправления г. Калининграда в порядке, установленном законом.

3.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.1. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством, а также в соответствии с ст. 166-190 ЖК РФ за счет взносов на капитальный ремонт дома, уплачиваемых региональному оператору

3.2.2. Собственники оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых с указанием объема и периодичности выполнения устанавливается **приложением № 3** к настоящему договору. Размер и структура платы указана в **приложении № 5** к Договору.

3.2.3. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, вносимый Собственником помещений предлагается Управляющей организацией, исходя из перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и их стоимости и калькуляции и зависит от степени благоустройства дома и имеющихся инженерных сетей. Размер платы по договору устанавливается одинаковым для всех собственников жилых и нежилых помещений в МКД.

3.2.4. Указанный размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме может подлежать изменению не чаще одного раза в год в соответствии с п 3.1.3. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке увеличить размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в связи с ростом планово-договорной стоимости работ, на базовый индекс роста потребительских цен (индекс инфляции по субъекту РФ по данным Росстата), при этом подписание дополнительного соглашения к договору и утверждения данного повышения на общем собрании не требуется.

3.2.5. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении планового текущего и капитального ремонта общего имущества с обязательным приложением сметной документации на выполнение таких работ, а также предложений о порядке выполнения работ и сроках их начала и окончания. В случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложенной Управляющей организацией сметной документации, Управляющая организация принимает на себя обязательства выполнить указанные работы в предложенные Собственникам сроки и за предложенную цену. Если общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме предложение Управляющей организации не будет принято, либо принято на иных условиях, Управляющая организация не считается связанной обязательствами по выполнению работ по ремонту общего имущества на отличных от предложенных ею условиях.

3.2.6. Денежные средства, полученные управляющей компанией в результате экономии при проведении энергосберегающих мероприятий в МКД, должны быть использованы на дальнейшее внедрение энергосберегающих технологий в доме.

3.2.7. Проведение поверки общедомовых приборов учета, при наступлении срока очередной поверки, осуществляется за дополнительную плату по ценам организаций осуществляющих проверку. Стоимость услуг по проверке ОДПУ выставляется собственникам отдельной строкой в квитанции (общедомовые нужды), пропорционально площади занимаемых помещений.

3.3. Порядок внесения платы по договору.

3.3.1. Плату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги Собственники и пользователи помещений вносят управляющей организации путем оплаты поступающих квитанций через МУП РИВЦ «Симплекс», либо иным определенным управляющей компанией способом. Плата за коммунальные услуги, с разрешения управляющей организации, может вноситься собственниками напрямую ресурсоснабжающим организациям при наличии у них прямых договоров с поставщиками коммунальных услуг.

3.3.2. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем:

- для Собственников и нанимателей жилых помещений – счета-квитанции МУП РИВЦ Симплекс;
- для Собственников и пользователей нежилых помещений – счета на оплату, получаемого ими ежемесячно самостоятельно в офисе компании (с учетом платежей за коммунальные услуги на общедомовые нужды)

3.3.4. При временном отсутствии Собственников и пользователей помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354. Оплата за коммунальные услуги и услуги на общедомовые нужды производится в соответствии с Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

3.3.5. Собственники нежилых помещений оплачивают коммунальные услуги на общедомовые нужды пропорционально площади принадлежащих помещений, наравне с собственниками жилых помещений в порядке, определенном законодательством РФ.

3.3.6. Собственники помещений несут ответственность за своевременность и полноту платежей пользователей помещений (арендаторов, временных жильцов и др.). В случае необходимости длительного отсутствия (более месяца) собственники обязаны произвести предоплату услуг на предстоящий срок отсутствия. В соответствии с нормативными актами РФ устанавливаются льготы (скидки) при осуществлении предоплаты.

3.3.7. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома подлежит изменению в случае выполнения работ и услуг ненадлежащего качества и с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 года. Основанием для перерасчета является двухсторонний акт, выполнения работ и услуг ненадлежащего качества и с перерывами.

3.3.8. Внесение собственниками и пользователями помещений в МКД платы за все коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям, является исполнением УК обязательств перед ресурсоснабжающей организацией по оплате коммунального ресурса. Плата за общедомовые нужды вносится собственниками как жилых, так и нежилых помещений. Собственниками установлено, что распределение объема коммунальной услуги за электроэнергию, водоснабжение, теплоснабжение (и др.), определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса, распределяется полностью между всеми собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения (без учета нормативов потребления коммунальной услуги.).

4. Ответственность Сторон

4.1. Факт нарушения управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием Собственников, и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих органов (служб).

4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3. Управляющая организация вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к Собственнику, допустившему просрочку исполнения обязательства по внесению Управляющей организации платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги суммарной продолжительностью более 6 (шести) месяцев с взысканием с должника понесенных судебных расходов.

4.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы за жилищные услуги, Управляющая организация вправе произвести доначисления в порядке определенном законодательством РФ, а также обратиться в суд с иском о взыскании с собственника реального ущерба.

4.5. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных п.3.3.2. Указанного договора, управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере, одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.6. Размер пени может указываться в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с ежемесячной оплатой услуг.

4.7. В случае наличия задолженности по ежемесячным платежам Собственник письменно уведомляется о необходимости погашения задолженности. Если задолженность не погашается в течение шести месяцев подряд, Управляющая компания вправе прекратить предоставление услуг по Договору управления после предварительного письменного уведомления должника (при наличии технической возможности).

4.8. В случае причинения ущерба Собственнику по вине Управляющей компании последняя обязана возместить ущерб в соответствии с действующим законодательством.

4.9. Управляющая компания не несет ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, возникшие по вине ресурсоснабжающей организации.

4.10. В случае, истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома до принятия дома в управление Управляющей организацией и отказа Собственников на финансирование проведения его ремонта или замены Управляющая компания не несет ответственности за последующее состояние такого общего имущества.

4.11. За несоблюдение требований Договора и самовольные действия, повлекшие за собой аварийные ситуации, причинившие ущерб Управляющей компании, другим собственникам и (или) другим пользователям помещений или третьим лицам, повлекшие дополнительные затраты Управляющей компании, Собственник и (или) другой пользователь помещения возмещает убытки Управляющей компании, другим собственником, пользователям помещений и третьим лицам в полном объеме, а также оплачивает Управляющей компании, понесенные дополнительные расходы.

4.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Возникшие при исполнении договора разногласия стороны определили решать первоначально путем переговоров, в случае если путем переговоров решить споры и разногласия не удалось, они подлежат решению в судебном порядке.

4.13. Управляющая компания при проведении работ, предоставлении услуг оформляет документы, свидетельствующие об их выполнении, которыми являются: акты выполненных работ с подрядчиком (выполняющим работы по договору), задания и наряды на выполнение работ на доме, подписанные одним из собственников дома, акты аварийных работ, приказы, таблицы учета работы, акты осмотров общего имущества, комиссионные обследования, технические заключения (и др.), договора с подрядными организациями, ведомости начислений и показаний ИПУ, ОДПУ, изготовленная техническая документация, акты приемки (установки) оборудования.

5. Особые условия

5.1. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим Договором управления, в т.ч. связанных:

- с внедрением ресурсосберегающих технологий;
- с ликвидацией последствий аварий;
- с улучшением качества проживания;
- с необходимостью проведения капитального ремонта;
- увеличение состава общего имущества многоквартирного дома;
- в иных случаях;

Управляющая компания выносит на рассмотрение общего собрания собственников свои предложения.

5.2. Собственники с учетом предложений Управляющей компании на общем собрании утверждают необходимый объем работ, сроки начала проведения работ, стоимость работ, условия и порядок финансирования работ, сроки внесения Собственниками целевого (или ежемесячного) платежа. Размер платежа для Собственника (по-квартирно) рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата производится Собственником, согласно решения общего собрания, на основании счета (или в общем счете), выставленного Управляющей компанией, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства, общий размер платежа для собственников квартиры, сроки внесения платежей, установленные общим собранием. При наличии письменных заявлений собственников квартиры счета будут предоставляться каждому собственнику.

5.3. В случае если установление платы необходимо для технологической работы оборудования осуществляющего поставку в дом коммунального ресурса, и оно не может не обслуживаться управляющей компанией, то дополнительные расходы по его содержанию, возникшие в связи с включением данного оборудования в состав общего имущества должны быть возложены на собственников вне зависимости от принятого решения, как обязательные платежи по содержанию данного оборудования (в случае с поверкой ОДПУ, передачи ИТП и другого общедомового имущества собственникам на обслуживание).

5.4. Обязанность по оплате расходов на проведение дополнительных работ и услуг, если такое решение принято общим собранием собственников, распространяется на всех Собственников помещений в этом доме.

5.5. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома в соответствии с протоколом общего собрания проведенного ранее и принятого к исполнению.

5.6. Проведение мероприятий по соблюдению противопожарного режима, мер пожарной безопасности, обслуживание имеющегося сигнального и противопожарного оборудования в доме, осуществляется управляющей компанией по отдельному договору со специализированной организацией, имеющей право выполнять указанные работы, за счет средств собственников и в объеме, определенном законодательством РФ. Стоимость данных услуг должна быть доведена собственникам после принятия дома в управление и определения объема работ.

5.7. Подписывая данный договор, в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», собственники тем самым дают управляющей компании ООО «ЖЭУ №12 Ц» свое согласие на обработку персональных данных, данных своих несовершеннолетних детей с целью исполнения условий договора управления многоквартирным домом, в том объеме, в котором требуется для исполнения условий договора управления, с соблюдением конфиденциальности ставших известными сведений, в порядке установленном Законом.

Данные сведения могут обрабатываться на средствах организационной и компьютерной техники, с применением автоматизированных систем, а также в письменном виде, с правом передачи персональных данных третьей стороне, в объеме и целях, необходимых для исполнения условий договора управления. Собственники подтверждают свое согласие на следующие действия с указанными выше персональными данными: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, статистическую и аналитическую обработку, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, передачу, по запросу, в государственные органы в объеме, необходимом для осуществления ими своих государственных функций.

Настоящее согласие вступает в силу с момента подписания договора и действует на период его действия. Собственники ознакомлены с возможными последствиями своего отказа дать такое письменное согласие на обработку и передачу персональных данных.

6. Форс-мажор

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно аварийные ситуации, пожар, стихийные бедствия, 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.

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

7. Порядок контроля за выполнением УК обязательств по договору управления.

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником и уполномоченными им лицами путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также соответствующих документов, проведения осмотров общего имущества;
- получение от Управляющей организации ежегодного отчета - в первом квартале следующего за отчетным года;

(отчеты находятся в общем доступе на сайте УК с сети интернет: www.12.pf и www.reformagkh.ru).

- личного участия уполномоченного лица во время проведения работ, ознакомления с актами состояния дома, при необходимости – подписания таких актов;
 - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
 - составления актов о нарушении условий Договора в соответствии п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
 - обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда,
 - проведения общих собраний для комиссионного обследования дома и выполнения работ и услуг по договору управления. Принятые решения общего собрания при комиссионном обследовании являются для Управляющей организации обязательными (протокол направляется управляющей организации).
 - самостоятельного контроля и получения информации о деятельности управляющей компании и выполнении обязательств по договору управления на сайте УК и в сети интернет на указанных сайтах.
 - участия в осмотрах общего имущества, проверках технического состояния инженерных сетей и оборудования;
- 7.2. Контроль за деятельностью управляющей организации предусматривает отражение нарушений управляющей организацией ее обязательств по договору.

7.3. Управляющая компания предоставляет собственникам информацию связанную:

- с содержанием общего имущества МКД, его составе, характеристиках и состоянии;
- с объёмом потребления коммунального ресурса, количестве проживающих, показаниями ОДПУ;
- с исполнением договора управления, телефонах аварийных служб, режиме работы УК, ее телефонах, контролирующих и надзорных органах, путем размещения на информационных стендах в УК).

8. Срок действия договора

8.1. Договор заключается сроком **на 5 (пять) лет** и действует с « 27 » 12 2016г.

Договор управления подписывается в двух экземплярах в соответствии со ст. ст. 161.1, 162 ЖК. Собственники помещений (выступающие одной стороной договора) подписывают настоящий договор и возвращают один экземпляр в управляющую компанию. Договор управления со всеми указанными приложениями храниться в управляющей компании, второй экземпляр – у председателя Совета дома (иного уполномоченного собственниками лица). Собственники помещений в многоквартирном доме, уклоняющиеся от подписания договора, несут бремя содержания общего имущества многоквартирного дома наравне со всеми. Права и обязанности у Собственников помещений и Управляющей организации возникают с указанной в настоящем пункте договора даты, независимо от того, подписан ли договор всеми Собственниками. По письменному заявлению любого собственника дома, ему может быть выдана копия подписанного договора управления.

8.2. В случае реорганизации Управляющей организации либо изменения ее организационно-правовой формы все права и обязанности по выполнению условий данного договора переходят к правопреемнику реорганизованной Управляющей организации.

8.3. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

Договор считается продленным по окончании срока его действия -на определенный срок (до 3х месяцев) в следующих случаях:

- если большинство Собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом не заключили договора, предусмотренные ст. 161,164 ЖК РФ- до даты передачи дома лицам, оказываемым услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (либо иному лицу, уполномоченному общим собранием собственников);
- если товарищество собственников жилья не зарегистрировано на основании решения общего собрания о выборе соответствующего способа управления многоквартирным домом - до даты передачи дома в ТСЖ, зарегистрированное в установленном Законом порядке;
- если другая управляющая организация, выбранная по истечении срока действия договора, решением общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, не приступила к его выполнению-до даты передачи дома в управление новой избранной управляющей организации;
- если другая управляющая организация, отобранная по истечении срока действия договора, органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса- не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок - до даты передачи дома в управление новой отобранной управляющей организации;

8.4. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственном реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;
 - на основании решения общего собрания Собственников о выборе иного способа управления либо управляющей организации при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за 60 (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 60 календарных дней со получения Управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления);
 - в случае непринятия собственниками предложенного управляющей компанией тарифа на очередной год (в существенных нарушений условий договора со стороны собственников многоквартирного дома). Датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 60 календарных дней со дня уведомления собственников о необходимости проведения собрания об утверждении предложенного тарифа управляющей компанией на очередной год.
- 8.5. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется по соглашению сторон в порядке предусмотренном действующим законодательством, за исключением п. 5.3 Договора.
- 8.6. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах с приложениями, являющиеся неотъемлемой его частью, один из которых хранится в Управляющей компании, а другой у председателя совета многоквартирного дома.

Приложение № 1: Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2: Перечень предоставляемых работ и услуг по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 3: Перечень услуг и работ по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, периодичность (сроки) их оказания (выполнения).

Приложение № 4: Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам.

Приложение № 5: Величина и структура размера платы за услуги по договору управления.

9. Юридические адреса и реквизиты сторон

<p><u>Управляющая организация</u> ООО «ЖЭУ №12 Ц» 236022 г. Калининград ул. К.Маркса,54 Тел./факс 21-53-98</p> <p>Директор  Марчихина Г.В.</p> <p>М.П. </p>	<p><u>От Собственников:</u></p> <p></p> <p></p>
--	--