

управления многоквартирным домом расположенным по адресу: г. Калининград ул. Коммунальная, 41

«03» декабря 2018г.

Договор № 12 от 15.05.15

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 помещений (нежилых) Коммунальная, 41 в лице уполномоченного лица указанного 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 в 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» - другими нормативных актов в области жилищного законодательства, во исполнение решения общего собрания собственников многоквартирного дома от 3 12 2018 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, в объеме и за плату, по установленному в соответствии с п.3 Договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы:

- по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (Приложение № 2 и № 3 к Договору) в утвержденном собственниками объеме, согласно плана работ на текущий год (Приложение № 6).
- обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в полном объеме, в зависимости от благоустройства многоквартирного дома (Приложение № 4 к Договору).
- организация сбора средств на капитальный ремонт дома, по правилам, установленным ЖК РФ, региональными и муниципальными программами и нормативными актами, решениями общего собрания, а также проведение плановых 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 безопасных 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, соответствия потребностям, предъявляемым к многоквартирному дому санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирному плану работ на текущий год, указанного в настоящем договоре, а также коммунальными услугами в необходимом объеме.
- 1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома в отношении которого будет осуществляться управление, указывается в Приложении № 1, которое оформляется по результатам 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, подлежащих изменению и дополнению как по инициативе управляющей компании так и по инициативе собственников МКД (п.4.6-4.9 договора), путем подготовки предложений, объема дополнительных услуг (работ) их стоимости, с последующим утверждением изменениям на общем собрании собственников МКД.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1 В течение срока действия настоящего договора обеспечивать предоставление коммунальных и предоставлять коммунальных услуг, отвечающих требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг утвержденным постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4 к настоящему договору. Изменения стоимости и объема коммунальных услуг вносятся в договор без заключения сторонними дополнительного соглашения в связи с принятием уполномоченными органами нормативных актов по изменению категорий, объемов или стоимости коммунальных услуг — с даты указанной в нормативных актах. Сторонами действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственника помещений в многоквартирном доме в соответствии с утвержденным перечнем.

2.1.3. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензию на право осуществления соответствующих 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. Аварийных служб путем их указания на платежных документах или размещении объявлений в подъездах многоквартирного дома, информационные стенды 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 законодательством, направлять ответ (не позднее 30 дней) заявителю, вести учет устранения указанных недостатков.

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 15 числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.12. Предоставлять Собственнику отчет (не позднее 1 квартала года следующего за отчетным) о выполнении *сайт УК- www.msk-12.ru*, на информационном стенде в офисе управляющей компании с доступом неограниченному кругу лиц в объеме и сроки, определенные Стандартом раскрытия информации организации, осуществляющей 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 помещения 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, предоставляющих коммунальные услуги Собственникам многоквартирного жилого дома. Контролировать обеспечение потребителей коммунальными услугами, устанавливать уровень, 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 ВЛТО, обслуживание лифтов, иными специализированными организациями, осуществляющими ремонтные, ремонтно-восстановительные 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, если работы, услуги производятся с нарушением установленных норм и правил;

приводить необходимые работы (услуги) по содержанию, текущему обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень которых определен приложением к настоящему Договору управления, а также сбор платежей с арендаторов и собственников жилых 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 определять 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 Раздела IX 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, а также дополнительные услуги в соответствии с решением общего собрания (при наличии управляющей компании такой возможности и согласовании сторонами стоимости услуг).

2.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взимать 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 протокола в соответствии с ЖК РФ.

2.2.5. Взыскивать с Собственника (иных пользователей помещений) 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 (порыв водопровода, отопление, 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. Продолжать плановый текущий ремонт по мере накопления средств, достаточных для выполнения очередного этапа ремонта.

2.2.8. Выдавать собственникам нежилых (жилых) помещений предписание 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. Соглашаться (или запрещать) собственникам нежилых помещений к объектам электросетевого хозяйства, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, проводить работы по переоборудованию, переустройству нежилых помещений, прокладке инженерных, технологических, телекоммуникационных 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 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 проектной документацией.

2.2.10. Выдавать технические условия ресурсоснабжающим организациям, организациям по предоставлению теле-видео-коммуникационных, оптико-волоконных и интернет услуг по порядку прокладки сетей, установке общедомовых приборов учета, установок, подключения 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 теплоснабжения.

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:

2.3.5. Обеспечивать доступ к индивидуальным приборам учета, 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 предоставляемым фактическим показаниям ИПУ.

2.3.6. 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 несправильному определению и распределению коммунальных ресурсов на общедомовые нужды. Собственники не вправе требовать перерасчета платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды, если увеличение платы связано с непредоставлением (несвоевременным предоставлением) собственниками показаний ИПУ в помещениях.

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

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

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

2.3.10. Обеспечивать доступ представителям Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутренних 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 организации и Обслуживающей организации, Управляющая компания и Обслуживающая организация не несут ответственность за причиненный ущерб третьим лицам, возникший в результате аварийной ситуации.

2.3.11. 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.

2.3.12. 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 информации для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей за убытки, возникшие при исполнении договора у третьих лиц, в связи с отсутствием у нее такой информации по причине непредоставления ее собственниками.

2.3.13. Ежегодно проводить общие собрания собственников МКД, пользоваться 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.

2.3.14. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с запросом обслуживающего дома. Выборать совет МКД или иное уполномоченное лицо для взаимодействия по вопросам обслуживания дома.

2.3.15. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

- технологические вмешательства и использование электропроводки, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры на инженерных сетях.
- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальное оборудование чистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.
- установку, телевизионных антенн, кабелей, коммуникаций, кондиционеров, и иного оборудования, размещение спутниковых, телевизоров, устройств к разрыву (порче) общедомовых частей, элементов и конструкций дома.

2.3.19. 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, поджики, балконов, не загромождать (не застраивать) подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования.

2.3.20. Выполнять предписания выдаваемые Управляющей компанией (в соответствии с п. 2.2.8. Договора), направленные на устранение нарушений использования общего имущества МКД.

2.3.21. 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 монтажом без согласования с Управляющей компанией. Не производить самовольных подключений к инженерным сетям дома. Не препятствовать установке общедомовых приборов учета потребления коммунального ресурса.

2.3.22. Собственники нежилых помещений ежемесячно в период с 04 по 10 число месяца обязаны забирать счета за услуги по договору в офисе Управляющей компании. Собственники могут письменно указать электронный адрес доставки счетов по договору управления.

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

2.3.24. 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 (или) строительных отходов оплачивать эти услуги дополнительно согласно выставленному счету на основании предварительно заключенного договора либо за свой счет самостоятельно.

2.3.25. Собственники нежилых помещений обязаны заключить договор на вывоз мусора, образующегося в результате коммерческой деятельности организации, использующей нежилые помещения, самостоятельно содержать прилегающую территорию, вход, инженерные коммуникации, рекламные и информационные стенды нежилых помещений, 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.

2.4.2. В соответствии с п.4.4. ст.44 ЖК РФ принять решение о заключении договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами с оплатой данных коммунальных услуг непосредственно в ресурсоснабжающую организацию.

2.4.3. Пользоваться и распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с положениями ЖК РФ. Транши общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого Собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. По решению, принятому на общем собрании Собственников, передать в пользование третьим лицам элементы общего имущества в МКД, в том числе на основе заключения договоров на установку рекламных конструкций. Осуществлять контроль над выполнением УК обязательств по настоящему Договору.

2.4.5. Требовать от УК ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора и Стандарта раскрытия информации.

2.4.6. Поручать УК взимание понесенных убытков с недобросовестных Собственников, скрывающих количество фактических потребителей коммунальных услуг, либо не предоставляющих показания индивидуальных (квартирных) приборов учета.

3. Порядок внесения платежей, порядок определения цены договора, размера платы за содержание жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, иных платежей

3.1. Определение цены договора.

3.1.1. Собственники несут все 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. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы по договору возникает у Собственников с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы. Внесение платы за выполнение УК работ и оказание услуг отдельным Собственникам (не связанным с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и размере, установленном соглашением между Собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

3.1.2. Цена Договора устанавливается в размере на 1 кв. м площади принадлежащего Собственнику помещения исходя из определенного объема услуг и работ на предстоящий год и потребленных коммунальных услуг (в соответствии с п. 3.2.2-3.2.4). Перечень услуг и работ не может быть меньше 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. Объем этих услуг и работ на предстоящий год определяется общим собранием Собственников по предложению Управляющей компании.

3.1.3. Структура цены договора в соответствии со ст.154 ЖК РФ складывается из платы за жилое помещение и коммунальные услуги и включается в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, с добавлением стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

3) взнос на капитальный ремонт (согласно п.3.2.7. договора).

3.1.4. Сторонами определено, что плата за содержание жилого помещения, определения, распределение в соответствии с п.3.2 договора собственники вносят в управляющую компанию, плату за коммунальные услуги, отопление, услуги по обращению с твердыми водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, услуги по обслуживанию с твердыми

коммунальными отходами в соответствии с п.4.4.ст.44 ЖК РФ вносят непосредственно в ресурсоснабжающие организации и региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, взнос на капитальный ремонт - вносится непосредственно в уполномоченный Правительством Калининградской области орган - фонд капитального ремонта общего имущества в МКД Калининградской области.

3.1.5 На момент заключения договора размер платы за жилое помещение в соответствии с п. 3.2, рассчитывается из тарифа который составляет 16,53 руб/кв. м. метра общей площади помещения и содержания общего имущества в многоквартирном доме, величина которой является изменяемой и рассчитывается по фактически потребленным ресурсам в оплачиваемом месяце, в соответствии с п.3.2.4. Договора и выставленной к оплате дополнительной строкой в платежном документе.

3.1.6 Размер платы по договору управления устанавливается одинаковым для всех собственников жилых и нежилых помещений в МКД.

3.2. Порядок определения размера платы на текущий год.

3.2.1. Плата за жилое помещение - услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме зависит от степени благоустройства дома, его фактического размера платы включает в себя плату за работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту такого имущества и плату за работы по плану текущего ремонта общего имущества в МКД при условии принятия решения общего собрания собственников или Совета МКД. Многоквартирный дом, при наделении его соответствующими полномочиями, о выполнении конкретных видов работ, их объемов и стоимости. Объемы планового текущего ремонта предоставляются управляющей компанией для утверждения общим собранием на каждом наступавшем году, а собранные средства являются целевыми, предназначены для финансирования указанных работ. В случае если объемы и тариф платы на плановый текущий ремонт общего имущества в МКД не был утвержден Собственниками на общем собрании, или за 30 рабочих дней до окончания очередного года действия Договора Управление организации не была уведомлена Собственниками о размере тарифа платы на плановый текущий ремонт (путем предоставления Протокола общего собрания) на предстоящий год - размер платы за работы по текущему ремонту рассчитывается в структуре платы за содержание жилого помещения исходя из тарифа платы за работы только по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту.

3.2.3. Величина размера платы за услуги по управлению МКД, за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, указывается в Приложении № 5 к Договору и применяется Управляющей организацией при начислении размера платы за содержание жилого помещения за расчетный период для каждого Собственника исходя из общей площади помещений, находящихся в его собственности. Предельный период для каждого объема услуг и работ на МКД их периодичность (Приложение № 2,3 Договора) на год в соответствии с расчетной стоимостью (без учета платы за плановый текущий ремонт) делится на 12 месяцев и на площадь всех помещений дома - получается тариф стоимости услуг за плановый текущий ремонт) делится на 12 месяцев и на площадь всех помещений цена по договору в месяц для собственника каждого помещения в доме, пропорционально площади принадлежащего помещения и выставленная в квитанциях на оплату.

3.2.4. Величина платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме складывается из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемой по ОДПУ в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, сторонами определен, что объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставляемой на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставляемой на общедомовые нужды, распределяется между всеми Собственниками жилых и нежилых помещений в соответствии с формулами 10-19 ППКУ, утвержденными Правительством РФ № 354 от 06.05.2011 г., Указанная плата является частью платы за жилое помещение, поэтому рассчитывается пропорционально площади принадлежащих Собственникам помещений, а рассчитанная по формулам 10-19 ППКУ сумма является частью ежесечной стоимости работ по содержанию и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома.

3.2.5. Размер платы за коммунальные услуги, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами рассчитывается по тарифам, установленным органами (службами) государственной власти Калининградской области и органами местного самоуправления г. Калининграда в порядке, установленном Законом.

3.2.6. В случае если Собственники имеют прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями или ими принято такое решение в с п.4.4.ст.44 ЖК РФ собственники вправе вносить плату за такие коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям (пользователям) помещений в многоквартирном доме по коммунальным отходам). Вносимая Собственниками плата включает в себя в том числе плату за соответствующие коммунальные услуги, указанные договором при содержании общего имущества в МКД, при этом согласно ч. 17 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ, исполнителями коммунальных услуг являются данные ресурсоснабжающие организации.

3.2.7. 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 решения общего собрания могут принять решение об увеличении взноса на капитальный ремонт, порядке его накопления и расходования - в этом случае внесение, накопление и расходование средств на капитальный ремонт определяется в том числе, решением общего собрания собственников МКД.

3.3. Порядок изменения платы по договору.

3.3.1. Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается на плановый расчетный срок — один год.

3.3.2. Размер платы, предоставляемый управляющей компанией подлжет изменению не чаще чем раз в год, при этом в расчетный тариф входят услуги сторонних организаций, размер стоимости которых определяется внутренними нормативными актами или полномочными органами по ретупированию цен (такие как обслуживание ВПО, проверка состояния и прочистка газопроводов и вентканалов, дератизация, и др.) и изменяется по факту их изменения в договоре, заключенном между полномочными организациями и Управляющей компанией, но не чаще одного раза в год и с уведомлением Собственников за 30 дней до включения в платежные документы на оборотной стороне платежных документов. Сторонами определено, что изменение при этом общего тарифа не считается изменением платы по договору управления с управляющей компанией и не оформляется дополнительным решением общего собрания.

3.3.3. Сторонами установлен следующий порядок определения цены договора на последующие годы:

- за месяц до истечения года с даты последнего установления решения о предоставлении услуги общего собрания Собственников (тарифов) на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (за исключением работ по плановому текущему ремонту общего имущества) приведенные в Приложении № 5 работы в МКД. Собственники на общем собрании должны рассмотреть предложение управляющей компании и принять предложение тариф. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается административной т. Калининграда (полномочным органом). Если собственники не устраивают предлагаемый размер платы, они должны выбрать иную управляющую компанию, готовую обслуживать МКД на иных условиях. Сторонами установлено, что собственники определяют порядок определения платы на 2020 и 2021 годы - в случае непереводения общего собрания Собственников по данному вопросу (либо собрание признано несостоявшимся), и если на тот момент в т. Калининграде не установлен тариф для данной категории МКД - применение, с даты начала очередного расчетного годового срока, ранее действующего тарифа, увеличенного на индекс потребительских цен, рассчитанный территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен» - до даты принятия решения общим собранием Собственников по тарифу на год, либо установление тарифа административной т. Калининграда (полномочным органом).

3.3.4. Сторонами определено, что разовые платежи, такие как, проведение поверки общедомовых приборов учета, теплосчетчиков при наступлении срока очередной поверки, осуществляется за дополнительную плату по ценам организаций осуществляющих поверку. Стоимость услуг по поверке ОДПУ устанавливается Собственникам отдельной строкой в квитанции (общедомовые нужды), пропорционально площади занимаемых помещений.

3.3.5. 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 Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

3.3.6. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома подлжет 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 двусторонний акт, выполненный работ и услуг ненадлежащего качества и с перерывами, превышающими установленную продолжительность за 30 дней до изменения платы.

3.3.7. Неиспользование Собственником жилого помещения не освобождает его от внесения платы за услуги по настоящему договору управления.

3.3.8. Уведомление об изменении размера платы за помещение производится путем указания новых значений платы в платежных документах, на основании которых будет вноситься плата за помещение в ином размере, с предварительным уведомлением Собственников за 30 дней до изменения платы.

3.3.9. Доплатительные услуги, не указанные в приложении № 3 Договора оказываются за дополнительную плату за цену и на условиях в соответствии с решением общего собрания Собственников. При этом стоимость и перечень работ согласовываются с УК, которая выполняет указанные работы при наличии у ней такой возможности или привлекает подрядные организации.

3.3.10. Стороны признают, что на весь период действия настоящего Договора согласовали условия, устанавливающие порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, поэтому фактическое изменение данной платы в порядке, установленном настоящим Договором, не является изменением условий Договора о размере указанной платы, а представляет собой исполнение Сторонами данного условия, поэтому внесению соответствующих изменений в настоящий Договор не требуется.

3.4. Порядок внесения платы по договору.

3.4.1. Плату по договору управления Собственники и пользователи помещений вносят управляющей компанией путем оплаты поступающих квитанций через МУП РИВЦ «Симплекс» (либо иным определенным управляющей компанией способом).

3.4.2. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным на основании выставленных платежных документов.

- 3.4.3. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества для собственников и пользователей нежилых помещений вносится на основании счета на оплату, получаемого ими ежемесячно самостоятельно в период с 04 по 09 число месяца следующего за расчетным, в офисе компании (с учетом платежей за коммунальные услуги на общедомовые нужды).
- 3.4.4. Плата за коммунальные услуги, при принятии собственниками такого решения, (п.4.4. ст 44 ЖК РФ) может вноситься собственниками напрямую ресурсоснабжающим организациям при наличии (принятия решения о заключении) у них прямых договоров с поставщиками коммунальных услуг, на основании отдельного платежного документа либо через указанных платежных агентов в единой квитанции через МУП РИВЦ «Симликс».
- 3.4.5 В случае несвоевременного и/или неполного внесения платежей, установленных настоящим договором, Собственник - должник обязан уплатить Управляющей компании пеню в размере, определенном законодательством. Размер пени может указываться в ежемесячном платежном документе и взыскиваться при подаче иска в суд.
- 4. Порядок выполнения и приемки работ.**
- 4.1. Управляющая компания самостоятельно выполняет работы и оказывает услуги, а также вправе привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, в том числе имеющие лицензию на право осуществления соответствующих деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию). Управляющая организация определяет размер средств, направляемых на определенные виды работ по содержанию, в зависимости от технического состояния МКД, его конструкций и инженерных сетей, руководствуясь целесообразностью расходований денежных средств и иных имеющих значение обстоятельств с наибольшей выгодой и в интересах собственников.
- 4.2. Управляющая компания выполняет работы по договору в расчитанном объеме и предусмотренным финансированием, согласно утвержденному собственниками плана работ на текущий год.
- 4.3. В целях выполнения работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию УК обязуется:
- осуществлять текущий контроль за работой внутренних инженерных систем Многоквартирного дома; об устранении неисправностей и повреждений внутренних инженерных систем;
 - принимать меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения;
 - обеспечивать ликвидацию засоров в водопроводной инженерной системе водоснабжения;
 - обеспечивать устранение аварийных повреждений внутренних инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления и электроснабжения.
- 4.4. Работы связанные с аварийно-диспетчерским обслуживанием многоквартирного дома, устранением аварий или последствий климатических, технических явлений выполняются в установленные сроки, специализированными управляющей организацией или с привлечением подрядных организаций, аварийных городских служб, аварийных служб ресурсоснабжающих организаций. Данные работы проводятся за счет работ по внеплановому (внеплановому) текущему ремонту соответствующих элементов общего имущества в Многоквартирном доме, а при недостаточности средств - в соответствии с п. 4.5 - 4.6. договора.
- 4.5. Аварийные работы по внеплановому (внеплановому) текущему ремонту выполняются УК за счет и в пределах величин (тарифа) платы на данные работы, в утвержденном тарифе на год. В случае если фактическая стоимость работ по внеплановому (внеплановому) текущему ремонту превышает сумму фактически перечисленных Собственниками по договору за выполнение данных работ, данные работы выполняются в счет платы за работы по плановому текущему ремонту (в случае если данная плата установлена решением общего собрания Собственников), либо за счет средств на содержание общего имущества МКД (п.2. Приложения № 3 Договора)
- 4.6. При необходимости выполнения работ, превышающего объема работ, предусмотренного Запланированным на год, либо работ связанных с устранением аварийных ситуаций, предусмотреть которые заранее было невозможно, собственниками МКД должно быть принято решение на общем собрании (советом МКД, если им такие полномочия переданы) о необходимости выполнения таких работ и порядке дополнительного финансирования данных работ.
- 4.7. При необходимости выполнения Управляющей компанией работ по выдаваемым контрольным актам органов, решений судов, не учтенных при установлении размера платы за жилое помещение, собственникам должна быть предложена смета указанных работ, которая должна быть утверждена решением общего собрания собственников и согласована с необходимостью выполнения таких работ и порядка их дополнительного финансирования. Без принятия указанного решения собственники, управляющая компания отвечает перед собственниками только за объем работ предусмотренный финансовым планом работ на год. Плата, определяемая в порядке, установленном настоящим пунктом, включается дополнительно в платежный документ.
- 4.8. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим Договором управления, в т.ч., связанных с внедрением ресурсосберегающих технологий, улучшением качества проживания, необходимостью проведения капитального ремонта конструкторских заданий, увеличение состава общего имущества многоквартирного дома, проведение технических обследований и заключений (с привлечением экспертных организаций) Управляющей компании вносится плата за выполнение работ, стоимость работ, условия и порядок финансирования работ, сроки внесения Собственниками целевого (или ежемесячного) платежа.
- 4.9. Сторонами определено, что в случае осуществления работ, осуществляющих поставку в дом коммунального ресурса, и которое требует дальнейшего обслуживания управляющей компанией, то дополнительные расходы по его содержанию, возникшие в связи с включением данного обслуживания в состав общего имущества должны оплачиваться собственниками вне

зависимости от принятого решения, как обязательные платежи по содержанию данного оборудования (в случае с периодической проверкой ОДПУ, передачей ИТЛ и другого общего имущества собственников стоимости выполненных работ, соразмерно доле в общем имуществе многоквартирного дома, в течение трех месяцев до полного погашения сумм, приходящейся на каждого собственника. Плата, определяемая в порядке, установленном настоящим пунктом, включается дополнительно в платежный документ.

4.10. Проведение мероприятий по соблюдению противопожарного режима, мер пожарной безопасности, обслуживание имеющегося сигнального и противопожарного оборудования в доме, осуществление 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 собственником после принятия дома в управление, необходимости выполнения данных работ и порядок их дополнительного финансирования должен быть утвержден собственниками дома.

4.11. Управляющая компания составляет планы восстановительных работ для всех элементов общего имущества в многоквартирном доме, имеющих нарушения технического состояния, или при наступлении срока межремонтного периода по данному виду восстановительных работ в объемах планового текущего ремонта, разрабатываемого согласно требованиям п. 1-17 Минимального перечня услуг и работ (Приложение № 3).

4.12. Управляющая компания осуществляет выполнение утвержденных решений общих собраний собственников (или решений восстановительных работ в многоквартирном доме, включающих в себя работы по плановому текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в виде комплекса строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов общего имущества для обеспечения безопасного проживания граждан, выполняемые собственными силами или силами организации-исполнителей и работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в виде комплексного устранения неисправностей всех изношенных элементов общего имущества, смены или восстановления, начиная с входных в их состав работ по детальному инструментальному обследованию технического состояния элементов имущества, имеющих повреждений, дефекты и неисправности, представляющие угрозу безопасности многоквартирного дома.

4.13. В целях организации работ по плановому текущему ремонту общего имущества собственников на основании акта обследования технического состояния Многоквартирного дома Управляющая организация предоставляет собственникам:

- сводную опись работ по плановому текущему ремонту общего имущества собственников с указанием примерных объемов необходимых работ и с установленным предельных сроков их выполнения, а также очередности выполнения данных работ исходя из приоритетности и срочности на предстоящий нормативный межремонтный период (3-5 лет);
- предложения о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту общего имущества на предстоящий год или на предстоящий межремонтный период по плановому текущему ремонту (3-5 лет) и их стоимости;

4.14. После принятия общим собранием собственников решения о текущем ремонте общего имущества в МКД на основании предложений УК организовать выполнение данных начислений и сбор платы. В случае если к началу и в период проведения ремонтных работ Собственники МКД не будут в полном объеме оплачены необходимые суммы для проведения работ по плановому текущему ремонту общего имущества, данные работы будут финансироваться в пределах фактически полученных средств в порядке приоритетности ремонтных работ. В этом случае ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников и нанятых помещений аварийным, вызванными несвоевременным проведением необходимых ремонтных работ, в связи с неполной их оплатой, возлагается на Собственников.

4.13. Работы по капитальному ремонту МКД организуются и финансируются в соответствии с регулирующими нормами ЖК РФ (Раздел IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах») и выполняются уполномоченным органом - фондом капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»).

4.14. Собственники согласно ч. 1 и 2 ст. 189 ЖК РФ в любое время вправе принять на общем собрании Собственников решение о проведении капитального ремонта элементов общего имущества в МКД по предложению Управляющей компании либо по собственной инициативе. Проведение и финансирование таких работ осуществляется в соответствии с п. 4.6-4.8. Договора.

4.15. Управляющая компания при проведении работ, предоставляющих услуги оформления документов, свидетельствующие об их выполнении, которыми являются: акты выполненных работ с подрядчиком (выполняющим работы по договору), задания и наряды на выполнение работ на МКД, подписанные уполномоченным лицом или одним из собственников дома, акты аварийных работ, приказы, табели учета рабочего времени, акты осмотра общего имущества, комиссионные обследования, технические заключения (и др.), договора с подрядными организациями, ведомости начислений и показаний ИПУ, ОДПУ, изотопная техническая документация, акты приемки (установки) оборудования.

4.16. Выполненные услуги и работы по содержанию общего имущества принимаются путем оформления подписания актов приема-сдачи между выдающей стороной, мастером управляющей компании при напоре из заявкам собственников или согласно плана работ на год. После выполнения работ в акте ставится подпись одного из собственников дома, подтверждающая выполнение указанных в акте работ, либо ставится отметка об имеющихся замечаниях. В случае отказа собственника, без уважительных причин, рассмотреть и подписать об этом делается запись в акте приемки-сдачи работ, а выполненные работы считаются принятыми Собственниками.

4.17. Сторонами определено, что в течение трех месяцев после начала действия договора управления стороны обязуются провести совместное обследование дома в целях определения объема первоочередного планового ремонта на текущий год, определить их объем и утвердить порядок дополнительного целевого финансирования данных работ.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Факт нарушения УК условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственника помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием Собственников, и представителем УК, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. Перерасчет за невыполненные услуги и коммунальные услуги осуществляется в соответствии с п. 3.3.5, 3.3.6 Договора.

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

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

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за нарушение условий договора, качества предоставляемых услуг, если докажут, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы, по вине ресурсоснабжающей организации или Собственников и пользование услугами МКД. УК также освобождается от ответственности за причинение вреда имуществу Собственников и пользование услугами МКД, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения Собственниками или пользователями помещений установленных правил потребления коммунальных услуг.

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

5.6. 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 определения законодательством РФ, а также обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.7. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных п. 3.3.2. Указанного договора, управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере, определенном ЖК РФ, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

5.9. За несоблюдение требований Договора и самовольные действия, повлекшие за собой аварийные ситуации, причинившие ущерб Управляющей компании, другим собственникам и (или) другим пользователям помещений и (или) другим лицам, повлекшие дополнительные затраты Управляющей компании, другим собственникам, пользователям помещений и третьим лицам в полном объеме, а также оплачивает Управляющей компанией, понесенные дополнительные расходы.

5.10. 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 определяют путем переговоров, в случае если путем переговоров решить споры и разногласия не удалось, они подлежат решению в судебном порядке.

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, 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 УК информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также соответствующих документов, проведения осмотров общего имущества;
- получение от Управляющей компании ежеквартального отчета - в первом квартале следующего за отчетным года;
- личное участие 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;

- составление актов о нарушении условий Договора в соответствии с 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,

- проведение общих собраний для комплексного обследования дома и выполнения работ и услуг по договору управления. Принятые решения общего собрания при комплексном обследовании являются для Управляющей организации обязательными (протокол направляется управляющей организацией), только при решении вопроса 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.

7.2. Контроль за деятельностью управляющей организации предусматривает отражение нарушений управляющей организацией ее обязательств по договору.

7.3. Управляющая компания предоставляет собственникам информацию:

- с содержанием общего имущества МКД, его составе, характеристиках и состоянии;
- с объемом 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 информационном стендах в УК).

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1. Все изменения в настоящий договор вносятся на основании соглашения сторон в письменном виде и являются дополнением к данному договору.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон.

8.3. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственников на основании решения общего собрания Собственников в случае если Управляющая организация не выполняет условий основания о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления МКД. В этом случае Собственники должны предупредить об этом управляющую компанию не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

8.4. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления копии протокола решения общего собрания.

8.5. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке

8.6. Расторжение настоящего Договора не является основанием прекращения обязательств Собственников по оплате произведенных УК затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.7. 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.

9. Срок действия договора

9.1. Договор заключается сроком на три года и действует с «01» января 2018 г.

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 Совета дома (иного уполномоченного собственниками управляющей компании, второй экземпляр – у председателя Совета дома) подписывают все указанные приложением храниться в управляющей компании, второй экземпляр в многоквартирном доме, уклоняющийся от подписания договора, несет 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.

9.2. 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.

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

9.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Один экземпляр хранится в Управляющей компании, а второй экземпляр у председателя Совета МКД или иного уполномоченного собственниками лица.

- 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 в многоквартирном доме, периодичность (сроки) их оказания (выполнения).
- Приложение № 4:** Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам.
- Приложение № 5:** Величина и структура размера платы за услуги по договору управления.
- Приложение № 6:** План работ на год и объем финансирования.

10. Юридические адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация ООО «ЖЭУ №12 Ц» 236022 г. Калининград, ул. К. Маркса, 54 Тел./факс 21-53-98 М.П. Директор <i>Марчихина Г.В.</i> Подпись <i>Марчихина Г.В.</i>	От Собственников: <i>Зависов ВЕ - [подпись]</i> <i>Зависов НВ - [подпись]</i>
--	--

1	Адрес	3	ФИО	№ свидетельства	Доля	площадь	площадь доли
1	ул. Коммунальная, д. 41,	1	Пучкова Татьяна Адольфовна	39-39-01/183/2012-752	8/10	80	64
2	ул. Коммунальная, д. 41,	2	Борисевич Раиса Григорьевна	39:15:121342:59-39/001/2017-1	1	70,8	70,8
3	ул. Коммунальная, д. 41,	3	Шевляков Игорь Петрович	39-39-01/250/2009-002	1	79,8	79,8
4	ул. Коммунальная, д. 41,	4	Брикач Маргарита Владимировна	39:15:121342:61-39/001/2018-1	1	71,7	71,7
5	ул. Коммунальная, д. 41,	5	Ватугин Роман Геннадьевич	39:15:121342:66-39/001/2018-4	1/2	80,6	40,3
6	ул. Коммунальная, д. 41,	6	Ватугин Роман Геннадьевич	39:15:121342:66-39/001/2017-1	1/2	80,6	40,3
7	ул. Коммунальная, д. 41,	7	Иванова Ольга Валентиновна	39-39-01/036/2011-319	1	72,7	72,7
8	ул. Коммунальная, д. 41,	8	Лавренчук Алла Викторовна	39-01-00/003/1999-161	1	80,9	80,9
9	ул. Коммунальная, д. 41,	9	Черкасова Лера Максимовна	39-39/001-39/001/033/2016-6448/1	1	71,1	71,1
10	ул. Коммунальная, д. 41,	10	Кузнецов Юрий Михайлович	39:15:121342:75-39/001/2017-2	1/4	80,6	80,6
11	ул. Коммунальная, д. 41,	10	Алексеев Олег Владимирович	39-39-01/259/2011-495	1/4	18,05	18,05
12	ул. Коммунальная, д. 41,	10	Кузнецов Артём Романович	39-39-01/259/2011-495	1/4	18,05	18,05
13	ул. Коммунальная, д. 41,	10	Кузнецов Юрий Михайлович	39-39-01/259/2011-495	1/4	18,05	18,05
14	ул. Коммунальная, д. 41,	11	Багликова Галина Дмитриевна	39-39-01/318/2012-444	1	84,9	84,9
15	ул. Коммунальная, д. 41,	12	Хрипач Владимир Сергеевич	39-39-01/258/2014-939	1/4	17,875	17,875
16	ул. Коммунальная, д. 41,	12	Хрипач Дмитрий Дмитриевич	39-39-01/444/2012-438	1/2	35,75	35,75
17	ул. Коммунальная, д. 41,	13	Будрикас Михаил Павлович	39-39-01/035/2014-997	1/2	43,3	43,3
18	ул. Коммунальная, д. 41,	13	Будрикене Елена Сергеевна	39-39-01/035/2014-997	1/2	43,3	43,3
19	ул. Коммунальная, д. 41,	14	Ильина Надежда Игоревна	39-39-01/037/2014-408	1/2	45,25	45,25
20	ул. Коммунальная, д. 41,	14	Переселяк Виталий Иванович	39-39-01/037/2014-408	1/2	45,25	45,25
21	ул. Коммунальная, д. 41,	15	Оленёва Жанна Владимировна	39-39-01/167/2008-031	1/2	24,85	24,85
22	ул. Коммунальная, д. 41,	15	Кукуть Петр Владимирович	39:15:121342:67-39/001/2017-1	1	66,5	66,5
23	ул. Коммунальная, д. 41,	16	Молчанова Зоя Андреевна	39-39/001-39/001/056/2016-1507/2	1/4	14,325	14,325
24	ул. Коммунальная, д. 41,	17	Шатохина Валентина Борисовна	39-39-01/347/2010-394	1	50,1	50,1
25	ул. Коммунальная, д. 41,	17	Гришко Татьяна Николаевна	39-39-01/325/2009-981	1	68,9	68,9
26	ул. Коммунальная, д. 41,	18	Сторожук Ирина Аркадьевна	39-01-00/133/2003-312	1/2	59,5	59,5
27	ул. Коммунальная, д. 41,	19	Трошкин Ю.С.	39-01-00/133/2003-311	1/2	50,2	25,1
28	ул. Коммунальная, д. 41,	20	Бычков С.М.				25,1
29	ул. Коммунальная, д. 41,	21	Морозова Евгения Николаевна				
30	ул. Коммунальная, д. 41,	21	Сафронов Леонид Алексеевич				

33	ул. Коммунальная, д. 41,	22	Котенко Игорь Владимирович	39-01-00/136/2003-637	1	68,6	68,6
34	ул. Коммунальная, д. 41,	23	Стацюк Георгий Владимирович	39-39-01/029/2011-624	1	56,7	56,7
35			нежилое помещение			19,9	
						1641,3	

Всего помещений

11965 кв.м.

68,2 %

ПОДПИСНОЙ ЛИСТ СОБСТВЕННИКОВ

№	Фамилия, имя отчество собственника	МКД (наименование - для собственника - ЮЛ)	№ неж. помещ. в МКД	Общая площадь помещ. в МКД	Доля собственност и помещения (% голосов)	Наименование реквартизы правоустанавливающий документ	Подпись собственника (уполном. лица).
1	Дмитрова Татьяна	41/1					Татьяна
2	Дмитрова Татьяна	41/1					Татьяна
3	Христенко Александр	41/12	75				Александр
4	Христенко Александр	41	19.9				Александр
5	Христенко Александр	41/19	68.9				Александр
6	Христенко Александр	41/13	88.6		1/2		Александр
7	Христенко Александр	41/13	88.6		1/2		Александр
8	Христенко Александр	41/15	80.6		100		Александр
9	Христенко Александр	41/21	50.2		1/2		Александр
10	Христенко Александр	41/21	50.2		1/2		Александр