

Договор № _____
управления многоквартирным домом расположенным по адресу :
г. Калининград ул. _____

г. Калининград

« » _____ 2018г.

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) помещения(й) многоквартирного дома по адресу г. Калининград ул. _____** в лице уполномоченного _____ и 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 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"
- других нормативных актов в области жилищного законодательства, во исполнения решения общего собрания собственников многоквартирного дома от _____ 201__ 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**).
- обеспечению предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в полном объёме, в зависимости от благоустройства многоквартирного дома (**Приложение № 4 к Договору**).
- организации 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 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, соответствия потребительских характеристик многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством РФ, в пределах финансирования и согласно составленного плана работ на текущий год, указанного 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 на год в многоквартирном доме, может быть изменен и дополнен 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 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 обеспечивать предоставление Собственникам и пользователям помещений 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". Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, приведен в **приложении №**

4 к настоящему договору. Изменения стоимости и объема коммунальных услуг вносятся в договор без заключения Сторонами дополнительного соглашения в связи с принятием уполномоченными органами нормативных актов по изменению категорий, объемов или стоимости коммунальных услуг – с даты указанной в нормативных актах.

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 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 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.

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 Договора управления и сведения о работе управляющей организации в сети интернет (*на сайте ГИС ЖКХ и на сайте УК- www.жсэу12.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 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 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 у управляющей компании такой возможности и согласовании сторонами стоимости услуг).

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 определить 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. Продолжать плановый текущий ремонт по мере накопления средств, достаточных для выполнения очередного этапа 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 крыши, недопущения порчи, поломки, выводу 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:
- 2.3.5. 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.
- 2.3.6. 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 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.
- 2.3.7. 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 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 участия работников Управляющей компании и Обслуживающей организации, Управляющая компания и Обслуживающая организация не несут ответственность за причиненный ущерб третьим лицам, возникший в результате аварийной ситуации.
- 2.3.11. 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 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.
- 2.3.13. 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. Выбрать совет МКД или иное уполномоченное лицо-для взаимодействия по вопросам обслуживания дома.
- 2.3.14. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком, не допуская нарушения прав других собственников.
- 2.3.15. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:
- 2.3.16. 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.
- 2.3.17. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.
- 2.3.18. 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.
- 2.3.19. Соблюдать правила пожарной безопасности и противопожарного режима, при использовании 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.
- 2.3.20. Выполнять предписания выданные 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 демонтажом 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 самостоятельно 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 и(или) бездействия, способные повлечь отключение многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла. Не производить слив воды из систем теплоснабжения, стояков, приборов отопления.

2.3.24. 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 и(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 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.

2.4.2. В соответствии с п.4.4. ст.44 ЖК РФ принять решение о заключении договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, 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 ресурсоснабжающие организации.

2.4.3. Пользоваться и распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с положениями ЖК РФ. 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. 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 рекламы.

2.4.4. 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 взыскание 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 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 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 предложениям 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 включает 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 плату за содержание жилого помещения, определяемую в соответствии с п.3.2 договора собственники вносят в управляющую компанию, плату за коммунальные услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, услуги по обращению 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 _____ рублей** с кв. метра общей площади помещения **и платы за коммунальные ресурсы**, потребляемые при использовании и содержании 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 выставляемой 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 текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме зависит от степени благоустройства дома, его технического состояния и имеющихся инженерных сетей.

3.2.2. Данный размер платы включает в себя плату за работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту такого имущества и плату за работы по плановому текущему ремонту, при этом плата за плановый текущий ремонт включается в плату за работы по текущему ремонту общего имущества в МКД при условии принятия решения общего собрания Собственников или Совета Многоквартирного дома, при наделении его соответствующими полномочиями, о выполнении конкретных видов таких работ, их объемов и стоимости. Объемы планового текущего ремонта предлагаются управляющей компанией для утверждения общим собранием накануне каждого наступающего года, а собранные средства являются целевыми, предназначенными 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 Управляющая организация 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 (непредвиденному) ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с выделением основных видов работ и услуг за расчетный период (месяц), указана 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 помещения, находящегося в его собственности. Предлагаемый планируемый объем услуг и работ на МКД их периодичность (Приложение № 2,3 Договора) на год в соответствии с рассчитанной стоимостью (без учета платы за плановый текущий ремонт) делится на 12 месяцев и на площадь всех помещений дома –получается **тариф стоимости услуг** по договору на 1 кв. метр площади в месяц, из которого рассчитывается цена по договору в месяц для собственника каждого помещения в доме, пропорционально площади принадлежащего помещения и выставляется 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 потребленной коммунальной услуги, определяемой по ОДПУ в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг (ППКУ), утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. Сторонами определено, что объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми Собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения в соответствии с формулами 10-19 ППКУ, утвержденных Постановлением Правительства 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 ежемесячной 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 договора 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 (региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами). Вносимая Собственниками (пользователями) помещений в Многоквартирном доме по указанным договорам плата включает в себя в том числе плату за соответствующие коммунальные услуги, потребляемые 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 вноса 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 вноса 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, предложенный управляющей компанией подлежит изменению не чаще чем раз в год, при этом в расчетный тариф входят услуги сторонних организаций, размер стоимости которых определяется внутренними нормативными актами или уполномоченными органами по регулированию цен (такие как обслуживание ВДГО, проверка состояния и прочистка газоходов и вентканалов, дератизация, и др.) и изменяется по факту их изменения в договоре, заключенном между данными организациями и Управляющей компанией, но не чаще одного раза в год и с уведомлением Собственников за 30 дней до включения в платежные документы таких цен (тарифов) в новом размере. Уведомление осуществляется путем размещения информации 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 дополнительно 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 решением предыдущего общего собрания Собственников цен (тарифов) на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (за исключением работ по плановому текущему ремонту данного имущества) приведенные в Приложении № 5 управляющая компания в соответствии со ст.156 ЖК РФ предлагает собственникам размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на следующий год, согласно годовой смете затрат на запланированные работы в МКД. Собственники на общем собрании должны рассмотреть предложение управляющей компании и принять предложенный 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 администрацией г. Калининграда (уполномоченным органом). Если собственников не устраивает предлагаемый размер платы, они должны выбрать иную управляющую компанию, готовую обслуживать МКД на иных условиях. Сторонами установлено, что собственники определили следующий порядок определения платы на 2020 и 2021 годы - в случае непроведения общего собрания собственников по данному вопросу (либо собрание признано несостоявшимся), и если на тот момент в г. 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 администрацией г. Калининграда (уполномоченным 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 выставляется 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 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.
- 3.3.6 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.
- 3.3.7. 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. Дополнительные 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 условие, устанавливающее согласно п. 3 ст. 162 ЖК РФ порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, поэтому фактическое изменение данной платы в случаях и в порядке, установленных настоящим Договором, не является изменением условия Договора о размере указанной платы, а представляется собой исполнение Сторонами данного условия, поэтому внесения 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 компании 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 «Симплекс».

3.4.5 В случае несвоевременного и/или неполного внесения платежей, установленных настоящим договором, Собственник - должник обязан уплатить Управляющей компании пени 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 предусмотренные настоящим договором работы и оказывает услуги, а также вправе привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, в том числе имеющие лицензии на право осуществления соответствующей 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 расходования денежных средств и иных имеющих значение обстоятельств с наибольшей выгодой и в интересах собственников.

4.2. Управляющая компания выполняет работы по договору в рассчитанном объеме и предусмотренным финансированием, согласно утвержденного собственниками плана работ на текущий год.

4.3. В целях выполнения работ **по аварийно-диспетчерскому обслуживанию** УК обязуется:

- осуществлять текущий контроль за работой внутридомовых инженерных систем Многоквартирного дома;
- регистрировать и выполнять заявки Собственников при обращении в диспетчерскую службу, об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем;
- принимать меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения;
- обеспечивать ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения;
- обеспечивать устранение аварийных повреждений внутридомовых 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, техногенных явлений выполняются в установленные сроки, специалистами управляющей компании или с привлечением подрядных организаций, аварийных городских служб, аварийных служб ресурсоснабжающих организаций. Данные работы проводятся за счет работ по внеплановому (непредвиденному) 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 (непредвиденному) текущему ремонту выполняются УК за счет и в пределах величины (тарифа) платы на данные работы, в утвержденном тарифе на год. В случае если фактическая стоимость работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту превышает суммы 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 дополнительного объема работ, превышающего запланированный 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 выданным предписаниям контролирующих органов, решениям 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 необходимость выполнения таких работ и порядок их дополнительного финансирования. Без принятия указанного решения собственников, управляющая компания отвечает перед собственниками только за объем работ предусмотренный и финансируемый утвержденным 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 конструктивов здания, увеличение состава общего имущества многоквартирного дома, проведение технических обследований и заключений (с привлечением экспертных организаций) управляющая компания выносит на рассмотрение общего собрания собственников свои предложения. 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.

4.9. Сторонами определено, что в случае установки дополнительного оборудования необходимого для технологической работы систем, 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 оборудования в состав общего имущества должны оплачиваться собственниками вне

зависимости от принятого решения, как обязательные платежи по содержанию данного оборудования (в случае с периодической поверкой ОДПУ, передачи ИТП и другого общедомового имущества собственникам на обслуживание). Понесенные расходы управляющей компании возмещаются путем оплаты собственниками стоимости выполненных работ, соразмерно доле в общем имуществе многоквартирного дома, в течение трех месяцев до полного погашения суммы, 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, 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, необходимость 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 организует выполнение утвержденных решениями общих собраний Собственников (или решениями 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 организаций-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 входящих в их состав работ по детальному инструментальному обследованию технического состояния элементов имущества, имеющих повреждения, 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 установлением 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 начисление и сбор платы. В случае если к началу и в период проведения ремонтных работ Собственниками 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 нанимателей помещений авариями, 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 регулируемыми нормами ЖК РФ (Раздел IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах») и выполняются уполномоченным органом - фондом капитального ремонта общего имущества МКД.

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 организуется в соответствии с п.4.6.-4.8. Договора.

4.15. 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 МКД, подписанные уполномоченным лицом или одним из собственников дома, акты аварийных работ, приказы, таблицы учета рабочего времени, 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.

4.16. Выполненные услуги и работы по содержанию общего имущества принимаются путем оформления и подписания актов приема-сдачи между выдаваемым рабочим, мастерам управляющей компании при направлении по 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 течении трех месяцев после начала действия договора управления стороны обязуются провести совместное комиссионное обследование дома в целях определения объемов 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 Собственников 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 предоставления услуг, если докажут, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы, по вине ресурсоснабжающей организации или Собственников и пользователей помещений МКД. УК также освобождается от ответственности за причинение вреда имуществу Собственников или общему имуществу в 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 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.

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 определенном 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 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.

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 определили решать первоначально 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 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 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 ежегодного отчета - в первом квартале следующего за отчетным года; (отчеты находятся в общем доступе на сайте УК с сети интернет: www.12.rf и на сайте системы ГИС ЖКХ.
- 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), только при решении вопроса дополнительного финансирования работ.
 - 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 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 информационных 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 настоящего Договора, что должно быть подтверждено надлежащим образом оформленными актами с принятием решения 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 в случае если:

- собственники не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору, в результате чего общая задолженность перед УК Собственников, выступающих в качестве одной стороны настоящего Договора, превысила сумму их совокупных платежей по настоящему Договору за 2 расчетных периода (месяца).
- собственники решением своего общего собрания приняли изменения и дополнения в условия настоящего Договора, предварительно несогласованные с УК и оказавшиеся неприемлемыми для УК;
- МКД окажется в состоянии, непригодном для проживания в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

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 « _____ » _____ 201 ____ 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 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.

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

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

<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. подпись</p> <p>м.п.</p>	<p><u>От Собственников:</u></p> <hr/> <hr/> <hr/>
---	--

Перечень предоставляемых услуг по организации содержания и ремонта общего имущества в МКД (по управлению многоквартирным домом.)	
1.	Прием, хранение и передача технической документации на МКД и иных связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в МКД документов.
2.	Осуществление первичного приема от граждан документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовку и передачу в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, ведение и хранение регистрационных документов, а также связанное с этим информационно-справочное обслуживание и выдача справок и отчетов, по требованиям граждан и запросам компетентных органов.
3.	Сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров, заключённых по решению общего собрания Собственников, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.
4.	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в МКД для их рассмотрения общим собранием Собственников, в том числе:
4.1.	Разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (исходя из Минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества), в том числе: - работ и услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме; - работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме; - работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (прежде всего по проведению технического обследования элементов данного имущества)
4.2.	Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, с указанием источников покрытия таких потребностей, в том числе с учетом новых предложений на рынке услуг и работ (для услуг и работ по вывозу ТБО, ВДГО,ВДПО), цен и смет на выполнение работ по плановому текущему ремонту общего имущества в МКД в случае их выполнения на договорной основе подрядными организациями.
4.3.	Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, прежде всего по техническому обследованию элементов данного имущества
4.4.	Подготовка предложений по вопросам осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности
4.5.	Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для Собственников.
4.6.	Обеспечение ознакомления Собственников с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества в МКД и пользования этим имуществом , а также организация предварительного обсуждения этих проектов.
4.7.	Организация рассмотрения общим собранием Собственников вопросов, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в МКД.
5.	Организационное обеспечение выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предусмотренных таким перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:
5.1.	Определение способов оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
5.2.	Подготовка заданий для исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
5.3.	Выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на условиях, наиболее выгодных для Собственников (в том числе на конкурсной основе).
5.4.	Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с исполнителями соответствующих работ и услуг, в т.ч.: - по проверке, прочистке дымоходов, вентканалов - по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО (при его наличии); - по аварийному обслуживанию и другому необходимому обслуживанию МКД.
5.6.	Заключение на основании решений общих собраний Собственников иных договоров с исполнителями работ и услуг, направленных на обеспечение безопасности и комфортности проживания в МКД.
5.7.	Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в т.ч. документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества путём

	составления соответствующих актов.
6.	Регистрация фактов нарушения качества коммунальных услуг, предоставляемых РСО в соответствующем диспетчерском журнале с обеспечением составления актов нарушения качества коммунальных услуг, содействие в проведении перерасчёта РСО платы за соответствующие виды коммунальных услуг, в случае, если РСО виновна в нарушении качества данных услуг.
7.	Взаимодействие с органами гос. власти и ОМСУ по вопросам, связанным с деятельностью по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в том числе предоставление информации в электронном виде.
8.	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе:
8.1.	Начисление обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства РФ;
8.2.	Организация оформления платежных документов и направления их Собственникам в МКД;
8.3.	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, предусмотренную жилищным законодательством РФ (судебные расходы УК взыскиваются отдельно с недобросовестных собственников в судебном порядке).
9.	Обеспечение проведения Собственниками контроля за исполнением решений общего собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, включая:
9.1.	Предоставление Собственникам годовых отчетов об исполнении обязательств по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
9.2.	Раскрытие информации о деятельности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД (утв. постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731);
9.3.	Прием и рассмотрение заявок, предложений, жалобы и обращений Собственников (пользователей) помещений в МКД, ведение их учета, принятие мер, необходимых для устранения указанных недостатков в установленные сроки, ведение учета устранения недостатков. Организация регулярного личного приёма Собственников и пользователей помещений в МКД сотрудниками Управляющей организации;
10.	Организационное обеспечение проведения общих собраний Собственников, в повестку дня которых включены вопросы по предложению Управляющей организации, включая подготовку, оформление, распечатку, доведение до сведения Собственников и хранение документов, составляемых в процессе и по итогам указанных общих собраний

ПЕРЕЧЕНЬ**УСЛУГ И РАБОТ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ПЕРИОДИЧНОСТЬ (СРОКИ) ИХ ОКАЗАНИЯ (ВЫПОЛНЕНИЯ)**

(Согласно «Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. N 290)

УСЛУГИ И РАБОТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ (СРОКИ) ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ.
I. Работы по содержанию несущих конструкций и ненесущих конструкций.	
1. Работы по содержанию фундамента:	
1.1.Проверка (визуальная) соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Проверка (визуальная) технического состояния видимых частей конструкций фундамента с выявлением признаков неравномерных осадков фундамента, - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали конструкций фундамента, визуальная проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода фундамента.	При проведении осмотров - 1 раз в год
1.2.Устранение выявленных нарушений – если возможно в объеме текущего ремонта (плановый текущий ремонт), если требуется капитальный ремонт – в объеме капитального ремонта.	В случае выявления нарушений
2. Работы по содержанию подвала:	
2.1.Проверка температурно-влажностного режима подвального помещения, состояния подвала, входов в подвал и приямков, контроль за состоянием дверей подвала.	При проведении осмотров - 1 раз в год
2.2. Устранение выявленных неисправностей, принятие мер обеспечивающих вентиляцию - если возможно в объеме текущего ремонта (плановый текущий ремонт), если требуется капитальный ремонт – в объеме капитального ремонта	В случае выявления нарушений
3. Работы по содержанию стен:	
3.1.Выявление видимых отклонений, перестроек, деформаций, нарушения теплозащитных свойств, коррозии, трещин, повреждений кладки, гидроизоляции, неисправности водоотводящих устройств.	При проведении осмотров - 1 раз в год
3.2.В случае выявления нарушений –разработка плана по восстановлению (плановый текущий ремонт), если требуется капитальный ремонт – в объеме капитального ремонта.	В случае выявления нарушений
4. Работы по содержанию перекрытий и покрытий:	
4.1.Выявление видимых нарушений - прогибов, трещин, отслоений, оголение арматуры, состояние балок перекрытий.	При проведении осмотров - 1 раз в год
4.2. В случае выявления нарушений – разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт).	В случае выявления нарушений
5. Работы по содержанию колонн и столбов (при наличии):	
5.1.Выявление видимых нарушений потери устойчивости, наличия трещин, выпучивания, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры, отклонение от вертикали колонн и столбов.	При проведении осмотров - 1 раз в год.
5.2. В случае выявления нарушений – разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт).	В случае выявления нарушений
6. Работы по содержанию балок (ригелей) перекрытий и покрытий:	
6.1.Контроль состояния устойчивости, отсутствие прогибов, трещин балок (ригелей) перекрытий и покрытий. Выявление увлажнения и загнивания деревянных балок (в доме с деревянными балками перекрытий).	При проведении осмотров - 1 раз в год.
6.2. В случае выявления нарушений – разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт).	В случае выявления нарушений
7. Работы по содержанию крыши:	

7.1.Проверка кровли на отсутствие протечек. Выявление деформаций и повреждений несущих конструкций, слуховых окон, водоотводящих устройств. Проверка температурно-влажностного режима. Проверка состояния защитных ограждений (при наличии).	При проведении осмотров - 1 раз в год.
7.2. Очистка (при необходимости) водоотводящих устройств от листвы, наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	При проведении осмотров – по необходимости.
7.3.При выявлении нарушений приводящих к протечкам –незамедлительное устранение, в остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт).	В случае выявления нарушений
8. Работы по содержанию лестниц:	
8.1 Выявление деформаций и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях лестниц.	При проведении осмотров - 1 раз в год.
8.2. В случае выявления нарушений – разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт).	В случае выявления нарушений
9. Работы по содержанию фасада:	
9.1.Выявление нарушений отделки фасадов, их отдельных элементов, ослабления отделочных слоев, ограждений. Контроль состояния дверей, крылец, балконов, информационных знаков на доме	При проведении осмотров - 1 раз в год.
9.2. В случае выявления нарушений – разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт)	В случае выявления нарушений
10. Работы по содержанию перегородок в местах общего пользования:	
10.1.Выявление зыбкости, выпучивания, трещин в перегородках.	При проведении осмотров - 1 раз в год.
10.2. В случае выявления нарушений – разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт)	В случае выявления нарушений
11. Работы по содержанию внутренней отделки:	
11.1.Проверка состояния внутренней отделки -при наличии угрозы обрушения отделочных слоев по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	При проведении осмотров - 1 раз в год.
12. Работы по содержанию полов помещений общего пользования:	
12.1.Проверка состояния основания и поверхности полов.	При проведении осмотров - 1 раз в год.
12.2. В случае выявления нарушений – разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт)	В случае выявления нарушений
13. Работы по содержанию окон и дверей помещений общего пользования:	
13.1. Проверка целостности окон и дверей в помещениях общего пользования, плотности притворов, работоспособности фурнитуры.	При проведении осмотров - 1 раз в год.
13.2. В случае выявления нарушений в отопительный период- немедленный ремонт, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт).	В случае выявления нарушений
II. Работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
14. Работы по надлежащему содержанию мусоропроводов (при наличии):	нет в домах
15. Работы по содержанию системы вентиляции и дымоудаления:	
15.1.Техническое обслуживание систем вентиляции и дымоудаления, очистка (устранение засоров) каналов. - Проверка кирпичных дымоходов - проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них.	2-3 раза в год. не реже 1 раз в 3 месяца
15.2. В случае выявления нарушений – разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт)	В случае выявления нарушений
16. Работы по содержанию индивидуального теплового пункта (при наличии):*	(для домов с центральным отоплением)
16.1.Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение	При проведении

наладочных и ремонтных работ по устранению незначительных неисправностей и повреждений на индивидуальном тепловом пункте*	осмотров - 1 раз в год.
16.2 постоянный контроль параметров теплоносителя.	постоянно
16.3. Учет, передача, обслуживание данных автоматической терморегулирующей аппаратуры ИТП (теплосчетчика)	1 раз в месяц
16.4. В случае выявления нарушений – разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт).	В случае выявления нарушений
17. Работы по содержанию внутридомовых систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:	
17.1. Проверка исправности, работоспособности, регулировка запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, регуляторов, коллективных (общедомовых) приборов учета.	2 раза в год
17.2 постоянный контроль параметров теплоносителя и воды.	постоянно
17.3. Контроль состояния контрольно-измерительных приборов.	2 раза в год
17.4. Ремонт, замена смесителей, кранов на сетях общего имущества МКД	при необходимости
17.5. Контроль герметичности систем. Устранение протечек. Удаление воздуха из систем теплоснабжения. Регулировка системы теплоснабжения	при обнаружении при необходимости
17.6. проведение пробных пусконаладочных работ на системах теплоснабжения.	При необходимости
17.7. испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
17.8. Организация очередной поверки общедомовых приборов учета коммунального ресурса, теплосчетчика (проводится за счет собственников за дополнительную плату).	по срокам поверки
17.9. Контроль состояния и восстановление исправности элементов системы внутренней канализации, канализационных вытяжек.	При проведении осмотров-1 раз в год
17.10. В случае выявления повреждений или нарушений работы систем – разработка плана восстановительных работ (плановый текущий ремонт).	В случае выявления нарушений
18. Работы по содержанию электрооборудования:	
18.1. Проверка заземления оболочки электрокабеля, проведение замеров сопротивления изоляции проводов.	1 раз в три года
18.2. Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения (при наличии).	При проведении осмотров-1 раз в год
18.3. Техническое обслуживание и ремонт (устранение незначительных неисправностей, дефектов и повреждений) элементов внутридомовых электросетей. Очистка клемм и соединений в групповых эл. щитках.	При проведении осмотров-1 раз в год
18.4. Контроль состояния датчиков, проводки и работы системы пожарной сигнализации (при наличии).	При проведении осмотров-1 раз в год
19. Работы по содержанию системы внутридомового газового оборудования:	
19.1. Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов, выполняемых специализированной организацией. (согласно Пост. Правительства РФ от 14.05.2013 N 410) - организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений (при наличии).	с учетом срока службы, и техн. состояния, но не реже 1 раза в год.
19.2. При выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	Незамедлительно, в аварийном порядке
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в Многоквартирном доме	
20. Работы по содержанию помещений общего пользования: сухая и влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей.	Согласно регламента уборки.
21. Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования. (по заявкам – при необходимости)	При проведении осмотров-1 раз в год
22. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД (в теплый/холодный период):	

22.1. Подметание и уборка придомовой территории, уборка площадки перед входом в подъезд.	6 дней в неделю
22.2. Уборка и выкашивание газонов	по необходимости
22.4. Очистка придомовой территории (дорожек) от снега наносного происхождения	По мере необходимости
22.5. Сдвигание свежеснегавпавшего снега во время снегопада.	по мере необходимости
23. Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов.	
23.1. организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок; - организация сбора отходов I - IV классов опасности.	Ежедневно по необходимости
24. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния (при наличии) пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации.	по мере необходимости, (при сезонных осмотрах)
25. Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах и сетях МКД. Выполнение аварийных заявок населения.	В соответствии с установленными предельными сроками
26. Обеспечение проведения планового текущего ремонта. - Организация и проведение планового текущего ремонта общего имущества МКД по результатам комиссионного осмотра в соответствии с утвержденным Собственниками объемом и финансированием.	Согласно решения общего собрания.

*При наличии индивидуального теплового пункта.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам в 2019 году.

1. **Тарифы на электрическую энергию:** Поставщик ОАО «Янтарьэнергосбыт»
Приказ Службы по государственному регулированию цен и тарифов Калининградской области от 18 декабря 2017 г. № 110-01э/17.
 - с **01.07.2018г. по 31.12.2018г. – 4,05 руб./кВт.ч.**; в домах оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами и (или) электроотопительными установками – 2,84 руб. /кВт.ч.

2. **Тарифы на водоснабжение и водоотведение:** Поставщик: МП КХ «Водоканал».
Приказ Службы по государственному регулированию цен и тарифов Калининградской области № 113-03окк/17 от 19.12.2017.
 - холодная вода
 - с 01.07.2018г. по 31.12.2018г. – **24,21 руб./куб.м.**
- водоотведение
 - с 01.07.2018г. по 31.12.2018г. – **19,56 руб./куб.м.**

3. **Тарифы на тепловую энергию:** Поставщик: МП "Калининградтеплосеть"
Приказ Службы по государственному регулированию цен и тарифов Калининградской области от 20 декабря 2017 года № 115-01т/17года О внесении изменений в отдельные приказы Службы по государственному регулированию цен и тарифов Калининградской области. Приказ № 03-01т/18, от 11 января 2018 года.
 - с 01.07.2018г. по 31.12.2018г – **2342,12 руб./Гкал** (горячая вода ----- руб /м.куб.)

Отопление по нормативу:

№ п/п	Количество этажей	Норматив потребления коммунальной услуги по отоплению в жилых (нежилых) помещениях в многоквартирных, жилых домах и общежитиях, Гкал/кв. м в календарный месяц отопительного периода	
		Дома до 1999 года включительно	Дома после 1999 года
1	1-2 этажа	0,0260	0,0160
2	3-4 этажа	0,0240	0,0160
3	5-9 этажей	0,0220	0,0140

№ п/п	Количество этажей	Норматив потребления коммунальной услуги по отоплению в жилых (нежилых) помещениях в многоквартирных, жилых домах и общежитиях с учетом повышающего коэффициента (1,5) с 1 октября по 31 декабря 2016 года, Гкал/кв. м в календарный месяц отопительного периода.	
		Дома до 1999 года включительно	Дома после 1999 года
1	1-2 этажа	0,0390	0,0240
2	3-4 этажа	0,0360	0,0240
3	5-9 этажей	0,0330	0,0210

4. **Тарифы на природный газ:** Поставщик: ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург».
Тарифы установлены приказами Службы по государственному регулированию цен и тарифов Калининградской области от 25.06.2018 № 37-01э/18.
 - 4.1. Приготовление пищи и нагрев воды с использованием газовой плиты (в отсутствие других направлений использования газа)
 - с **01.07.2018г. – 9,07 руб./куб.м.**
 - 4.2. Приготовление пищи и нагрев воды с использованием газовой плиты и нагрев воды с помощью газового водонагревателя.
 - с **01.07.2018г. – 8,80 руб./куб.м.**
 - 4.3. Для целей отопления с одновременным использованием газа на другие цели
 - с **01.07.2018г. – 6,83 руб./куб.м.**