

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Зеленоградск

01 июня 2016 г.

Собственники жилых (нежилых) помещений (согласно списку данных лиц, представленному в Подписном листе, приведенному в **Приложении №1** к настоящему договору) в многоквартирном доме по адресу:

г. Зеленоградск, Калининградская область, ул. Лазаревская, д. 1, именуемые в дальнейшем «Собственники» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью ООО «УК Зеленоградск», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Трофимовой Елены Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор утверждён и заключен по инициативе Собственников помещений на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Зеленоградск, Калининградская область, ул. Лазаревская, д. 1, (далее - «Многоквартирный дом»), приведённого в Протоколе от «30» мая 2016 г., на условиях согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит **условия одинаковые для всех Собственников** в Многоквартирном доме. Иное лицо (пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и Договора.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными и правовыми актами Калининградской области.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 1.12, 1.13, 2.1, 2.6, 3.2.6.

1.4. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию общего имущества дома в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Постановления Правительства от 13 августа 2006 г. N 491.

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома), если иное не установлено настоящим Договором.

1.9. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

1.10. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

1.11. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги.

1.12. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, получен-

ные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы для работы с неплательщиками, устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества, энергосбережения, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, а также выплаты вознаграждения.

1.13. Сведения о Собственниках помещений и лиц, проживающих в помещении Собственника, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, карточка собственника помещения, правоустанавливающие документы и пр.).

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника за плату и в порядке, определенном настоящим Договором, в течение срока его действия обязуется оказывать услуги по управлению и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме и иным лицам, пользующимся на законном основании данными помещениями.

Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого Управляющая организация принимает на себя обязательства по Договору, указан в **Приложении №2**. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с **Приложением №3** к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация организует выполнение восстановительных работ на элементах общего имущества в Многоквартирном доме, включая работы по плановому текущему ремонту, а также по техническому обследованию данных элементов с целью предварительного установления необходимости и объемов их капитального ремонта, на основании решений общего собрания Собственников, принятых по предложениям Управляющей организации.

2.4. Перечень услуг по управлению Многоквартирным домом приводится в **Приложении №4** к настоящему Договору.

2.5. Управляющая организация обязуется организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с исполнителем, осуществляющим деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Работы по аварийному обслуживанию внутридомовых инженерных систем входят в состав работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Предельные сроки устранения аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем, а также проведения внепланового (непредвиденного) текущего ремонта элементов общего имущества в Многоквартирном доме приведены в **Приложении №5** к настоящему Договору.

2.6. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и (или) выполнять работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, своими силами или с привлечением на договорной основе других лиц-исполнителей. В случае необходимости - привлекать специализированные организации, имеющие соответствующий допуск или лицензию на те виды работ (услуг), которые Управляющей организацией не выполняются своими силами. Осуществлять контроль выполнения данных работ и услуг с надлежащим качеством.

3.1.2. Осуществлять подготовку предложений о выполнении восстановительных работ - работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта элементов общего имущества в Многоквартирном доме, начиная с необходимости

проведения технического обследования данных элементов, и доводить их до сведения Собственников.

3.1.3. Осуществлять деятельность по управлению общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги (газоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение) Собственнику и пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными действующим законодательством Российской Федерации. В случае внесения изменений в Жилищный кодекс РФ или в иные нормативно правовые акты РФ в части, касающиеся правил предоставления коммунальных услуг, Стороны руководствуются данными изменениями с момента вступления их в законную силу.

3.1.5. При не предоставлении коммунальных услуг, либо предоставлении указанных услуг ненадлежащего качества (либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность), составлять соответствующий Акт совместно со сторонами настоящего Договора и контролировать изменение размера платы (перерасчет) по соответствующей услуге в соответствии с действующим законодательством.

3.1.6. Производить расчет, начисление и сбор платежей за предоставленные услуги в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, обеспечить устранение аварий, а также выполнение заявок Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором (**Приложение №5**).

3.1.8. Организовать и контролировать выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных системах и оборудовании, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.

В случае возникновения аварийных ситуаций в доме на внутридомовых сетях, необходимо обращаться в аварийно-диспетчерскую службу по телефону:

- **(4012) 98-80-35** - в рабочие дни с 9-00 до 18-00, в субботу с 10-00 до 16-00.
- **8 921 102 04 72** - в выходные и праздничные дни, а также с 18-00 до 9-00.

Принимать меры противопожарной безопасности, в том числе исполнять предписания органов государственного надзора.

3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Собственников Многоквартирного дома, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В установленный законом срок информировать заявителя о решении, принятом по его заявлению.

3.1.11. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором в оговорённые в нём периоды, уведомить Собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены позже, предоставить информацию о сроках их выполнения. При невыполнении - произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.12. Обеспечить предоставление Собственникам платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за расчётным.

3.1.13. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома, на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, информационных стендах(стойках) в помещении Управляющей организации.

3.1.14. По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или не сущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать в установленные часы приёма справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством РФ документы.

3.1.15. В порядке, определяемом органом регистрационного учета, выдавать Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме, справки, иные документы, вести регистрационную документацию, а также принимать от указанных лиц заявления в пределах своей компетенции для реализации прав и обязанностей Собственников и лиц, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме.

3.1.16. Не менее чем за одни сутки до начала проведения плановых работ по ремонту или осмотру общего имущества внутри помещений Собственников, согласовать с ними время доступа в помещение или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри таких помещений.

3.1.17. По требованию Собственников производить сверку платы за содержание общего имущества и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы.

3.1.18. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала текущего года за прошедший год. Отчет в письменном виде размещается на досках объявлений в подъездах, в помещении Управляющей организации, на общероссийском сайте «reformagkh», а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.19. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещениям Собственников.

3.1.20. Предоставлять Собственникам или уполномоченным ими лицам - членам Совета Многоквартирного дома по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.20. При поступлении коммерческих предложений, заключить от имени Собственников договор об использовании общего имущества в Многоквартирном доме для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы, будут использованы для работы с неплательщиками, устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию общего имущества, энергосбережения, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, а также выплаты вознаграждения Управляющей организации и членам Совета дома.

3.1.21. Проводить регулярные осмотры общего имущества в Многоквартирном доме. Принимать на основании проведенных осмотров, оформленных актами, решения о соответствии или несоответствии проверяемых элементов общего имущества требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах, необходимых для устранения выявленных дефектов, неисправностей и повреждений – о требуемых восстановительных работах (работах по плановому текущему или капитальному ремонту), предлагаемых Собственникам для утверждения решениями их общих собраний, согласно раздела №4 настоящего Договора.

3.1.22. Согласно требованиям Стандарта раскрытия информации (Постановление №731) раскрывать информацию об Управляющей организации, в рамках исполнения настоящего Договора, путем:

- опубликования на общероссийском сайте «reformagkh» в сети Интернет;
- опубликования на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет;
- размещения на информационных стендах (стойках) в помещении Управляющей организации;
- предоставления Собственникам информации на основании запросов, поданных в письменном виде.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно устанавливать очередность выполнения работ и виды работ, подлежащие первоочередному выполнению, в целях обеспечения надлежащего состояния общего имущества в рамках Договора.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных лиц сумму платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной или неполной оплатой услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе в судебном порядке.

3.2.3. Подготавливать к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора) предложения к общему собранию Собственников по установлению размера платы за работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на основании предлагаемой Собственникам расценённой описи работ по данному ремонту на предстоящий год.

3.2.4. Осуществлять расчеты с Собственниками и взимать плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.2.5. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.). Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, для работы с неплательщиками, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств. 25% средств полученных от использования общего имущества используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

3.2.6. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

- 3.2.7. Произвести индексацию платы за содержание жилого помещения в одностороннем порядке при:
- изменение установленного размера минимальной заработной платы в субъекте РФ;
 - изменение налогового законодательства;
 - изменение стоимости строительных материалов, если стоимость таких материалов увеличилась не менее 10%;
 - с учетом изменения уровня инфляции.
- 3.2.8. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.
- 3.2.9. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 3.2.10. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.
- 3.2.11. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.
- 3.2.12. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.
- 3.2.13. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

3.3. Собственники обязаны:

- 3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание общего имущества в Многоквартирном доме, **а также и иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников**, принятых в соответствии с законодательством РФ, в срок до 25 числа месяца, следующего за расчетным.
- 3.3.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.
- 3.3.3. Соблюдать следующие требования:
- 1) не производить ремонт или реконструкцию инженерных сетей, входящих в состав общего имущества дома и проложенных в помещениях собственника;
 - 2) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
 - 3) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке и без информирования Управляющей организации;
 - 4) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования Многоквартирного дома;
 - 5) не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию;
 - 6) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 8.00 час. (при производстве ремонтных работ - с 19.00 час. до 8.00 час.), на основании Закона Калининградской области от 23.10.2014 № 353;
- 3.3.4. Соблюдать правила регистрационного учета граждан по месту жительства и временного пребывания, а также в течение 5 (пяти) дней с момента наступления соответствующих обстоятельств предоставлять Управляющей организации сведения:
- 1) о смене Собственника (документы, подтверждающие право собственности);
 - 2) о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора);
 - 3) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;
 - 4) обо всех изменениях в правоустанавливающих документах на жилые/нежилые помещения, находящиеся

в Собственности физических/юридических лиц.

3.3.5. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в заранее согласованное время, для выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.6. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, неисправностях, повреждениях и дефектах общего имущества в Многоквартирном доме немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все необходимые меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.7. Обеспечивать соответствие Многоквартирного дома нормативно установленным требованиям энергетической эффективности. С этой целью рассматривать и утверждать решениями общего собрания Собственников предложения по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, разработанные и доведенные до их сведения Управляющей организацией и нести расходы на проведение указанных мероприятий в случае их утверждения решениями общего собрания Собственников.

3.3.8. Своевременно рассматривать предложения Управляющей организации о необходимости выполнения восстановительных работ в отношении общего имущества в Многоквартирном доме, вносить их на утверждение общего собрания Собственников.

3.3.9. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

3.3.10. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое (нежилое) помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начислении платежей;

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в *аварийно-диспетчерскую службу (тел.8 921 102 0 4 72) или офис управляющей компании (тел. (4012) 98 80 35).*

3.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.12. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных (квартирных) приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору. Представители Собственников в лице членов и председателя Совета Многоквартирного дома:

1) могут участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме,

2) присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, организуемых Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору,

3) подписывать акты выполненных работ по текущему ремонту элементов общего имущества в Многоквартирном доме в составе комиссии, принимающей данные работы,

4) привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственников, оформленное в письменном виде.

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

3.4.3. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственникам и пользователям помещений в соответствии с законодательством РФ, Стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ и условиями настоящего Договора.

3.4.4. Потребовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

3.4.5. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

3.4.6. Не принять письменный отчет Управляющей организации в течение месяца с момента его предоставления при наличии документов, подтверждающих факты неисполнения договорных обязательств.

3.4.7. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

3.4.8. Предоставить показания приборов учета (индивидуальных) специалисту управляющей компании (лично или по телефону), по электронной почте или иным удобным им способом. Предоставление показаний приборов учета осуществляется в до 20 числа текущего месяца.

4. Порядок составления планов восстановительных работ и выполнения данных работ с целью восстановления работоспособности общего имущества в Многоквартирном доме

4.1. Согласно требованиям Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация по итогам проведённых осмотров Многоквартирного дома обязана:

- 1) составить план восстановительных работ для каждого элемента общего имущества в Многоквартирном доме, в котором во время осмотра выявлены дефекты, повреждения и неисправности;
- 2) составить и представить Собственникам для утверждения решениями их общих собраний проекты перечней восстановительных работ на элементах общего имущества в Многоквартирном доме;
- 3) организовать выполнение утверждённых решениями общих собраний Собственников восстановительных работ в Многоквартирном доме, включающих в себя работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов его общего имущества для обеспечения безопасного проживания граждан;

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

- 1) составить и представить для согласования Совету Многоквартирного дома сводную опись работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с указанием объёмов необходимых ремонтных работ, с установлением предельных сроков необходимости их выполнения, а также очередности выполнения данных работ исходя из приоритетности и срочности,
- 2) ежегодно составлять и представлять Совету Многоквартирного дома для внесения на утверждение решением общего собрания Собственников Предложения о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту конкретных элементов общего имущества в Многоквартирном доме на предстоящий год в форме расценённой описи данных работ,
- 3) после принятия общим собранием Собственников (согласно требованию п.4.1.ч.2.ст.44 ЖК РФ) решения о текущем ремонте элементов общего имущества и размера платы за выполнение таких работ, организовать проведение работ силами Управляющей организации и (или) силами подрядных организаций на договорной основе,
- 4) организовать приёмку выполненных работ с участием в составе приёмочной комиссии представителя Совета Многоквартирного дома.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений.

5.2. Плата за содержание общего имущества в Многоквартирном доме для Собственников включает в себя:

- 1) плату услуги по управлению Многоквартирным домом,
- 2) плату за услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме,
- 3) плату за работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту и аварийному обслуживанию общего имущества в Многоквартирном доме,
- 4) затраты на истребование задолженностей с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых(нежилых) помещений и коммунальных услуг,
- 5) плату за работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме,
- 6) затраты на оповещение совета МКД, которые ежемесячно распределяется между Собственниками и предъявляется им к оплате в структуре ежемесячного платежа,

п. 5) и 6) включается в состав платы исключительно при условии принятия решения общего собрания Собственников о выполнении данных работ и их стоимости в каждом предстоящем году действия настоящего Договора.

5.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается из расчета за 1 месяц на 1 кв. метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику (Приложение №6).

5.4. Управляющая организация вправе не чаще одного раза в год изменить размер платы, кроме платы за работы по плановому текущему ремонту, на величину базисного индекса потребительских цен по Калинин-

градской области. Данный индекс публикуется Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области и характеризует инфляционные процессы в регионе, за календарный год, предшествующий году, в котором производится увеличение размера платы за содержание общего имущества Многоквартирного дома. При этом ежегодное оформление решениями общим собранием Собственников изменений тарифов не осуществляется.

5.5. Размер платы на работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ежегодно устанавливается решением общего собрания Собственников на каждый предстоящий год действия настоящего Договора без внесения в него изменений.

5.6. Размер платы на работы и услуги привлекаемых Управляющей организацией – исполнителей (на основании п.п.3.1.1 настоящего Договора), устанавливаемые ими самостоятельно (техническое обслуживание и ремонт внутридомовых газовых сетей, техническое обслуживание и ремонт лифтов, сбор и вывоз ТБО, техническое обслуживание и ремонт систем ограничения доступа, дератизация и дезинсекция помещений общего пользования Многоквартирного дома), изменяются по факту их изменения в договоре, заключённом между данными специализированными организациями и Управляющей организацией, но не чаще одного раза в год.

5.7. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за содержание общего имущества не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

5.8. Плату за содержание общего имущества в Многоквартирном доме Собственники и пользователи помещений вносят Управляющей организации путем оплаты поступающих счетов-квитанций непосредственно на её счёт (в кассу) или через организацию, специализирующуюся на расчётно-кассовом обслуживании. Плата вносится Собственником ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчётным.

5.9. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 №354 исходя из объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии с использованием нормативов потребления коммунальных услуг, установленных в городе Калининграде. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным федеральным законодательством.

5.10. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за услуги, оказываемые Управляющей организацией.

5.11. При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления.

5.12. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.13. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

5.14. По настоящему договору Собственникам помещений предоставляются следующие виды коммунальных услуг: электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение.

5.15. Информацию об изменении оплаты, Собственники получают из объявлений на информационных досках, расположенных на первых этажах подъездов многоквартирного жилого дома.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора его Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

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

6.4. Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации согласно п.41 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Данная ответственность возникает, в том числе, в случае нанесения ущерба указанному имуществу в результате возникновения аварийных ситуаций в Многоквартирном доме, если при этом Управляющей организацией в надлежащем порядке были своевременно внесе-

ны предложения по проведению необходимых восстановительных работ, предупреждающих возникновение таких ситуаций и при этом данные предложения не были рассмотрены Собственниками или не были утверждены решениями общих собраний Собственников.

6.5. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

6.6. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
 - использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
 - не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.7. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.8. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.9. Управляющая организация не несёт ответственности при возникновении неисправности инженерного оборудования или выявленных иных строительных дефектов в период гарантийного срока эксплуатации МКД. При обнаружении таких дефектов Управляющая организация уведомляет Заказчика в течение 3 дней с момента обнаружения дефекта, для последующего уведомления третьего лица (Застройщика).

6.10. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

7. Осуществление контроля за выполнением

Управляющей организацией её обязательств по договору управления

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- 1) участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- 2) участия в приемке всех видов выполненных работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- 3) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- 4) получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ в установленный законом срок;
- 5) получения от Управляющей организации отчёта о выполнении настоящего Договора за каждый истекший год в установленный Договором срок;
- 6) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных нарушений с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- 7) получения от Управляющей организации информации об исполнении настоящего Договора в порядке и на условиях Стандарта раскрытия информации;
- 8) инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников в соответствии с утвержденным «Положением о порядке проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме» с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания с указанием даты, времени и места.

7.2. Регулярный контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме осуществляется Советом Многоквартирного дома.

7.3. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также причинения вреда имуществу Собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома, неправомерных действий Собственников, по требованию любой из Сторон Договора составляются соответствующие акты.

7.4. Акты нарушения качества услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и заявле-

ния Собственников об уменьшении платы за соответствующие ежедневно выполняемые услуги являются основанием для уменьшения размера платы за эти услуги пропорционально количеству дней нарушения.

7.5. Отсутствие решения Собственников помещений о не принятии письменного отчета Управляющей организации в течении 30 (тридцати) календарных дней с момента его предоставления является его акцептом.

8. Заключение договора, срок действия договора, порядок изменения и расторжения настоящего Договора

8.1. Настоящий Договор и приложения к нему заключен и вступает в силу с «01» июня 2016 г. и действует до «31» декабря 2017 года.

8.2. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.3. Изменения и дополнения в Договор вносятся путем принятия соответствующего решения Общим собранием Собственников, и оформляется дополнительным соглашением к Договору, подписываемого Сторонами.

8.4. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке:

1) по инициативе Собственников на основании решения общего собрания Собственников, в случае если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, что должно быть подтверждено наличием надлежаще оформленных актов. В этом случае Собственники обязаны предупредить Управляющую организацию не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания Собственников, на котором принято данное решение, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств;

2) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за один месяц до прекращения настоящего Договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- собственники помещений не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору, в результате чего общая задолженность перед Управляющей организацией Собственников, выступающих в качестве одной его стороны настоящего Договора, превысила сумму, превышающую величину их совокупных платежей по настоящему Договору за 1 расчетный период (расчетный месяц).

8.4. Настоящий договор прекращает своё действие:

- по соглашению сторон;
- в судебном порядке, с момента вступления в законную силу решения суда;
- в случае ликвидации Управляющей организации;
- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать. Данное уведомление со стороны собственников должно быть утверждено решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;
- по обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.5. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

8.6. Окончание срока действия или досрочное расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.7. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты. Получить от Собственников распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный ими счет.

9. Прочие условия

9.1 Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов.

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.3. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.4. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания (уполномоченного собственниками лица), второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений инициатором общего собрания или уполномоченным ими лицом.

9.6. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

10. Приложения

Приложение №1 Подписной лист.

Приложение №2 Состав общего имущества, в отношении которого Управляющая организация принимает на себя обязательства по Договору.

Приложение №3 Перечень услуг и работ по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, периодичность (сроки) их оказания (выполнения).

Приложение №4 Перечень услуг по управлению Многоквартирным домом.

Приложение №5 Предельные сроки устранения аварий и неисправностей при выполнении аварийного обслуживания и внепланового (непредвиденного) текущего ремонта элементов общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение №6 Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме с расшифровкой его структуры.

Приложение № 7 Телефоны аварийных служб и распорядок работы Управляющей организации.

1. Подписи и реквизиты сторон

Собственники:

Согласно списку данных лиц, представленному в Подписном листе, приведенному в **Приложении №1** к настоящему договору.

Управляющая организация:

ООО «УК Зеленоградск»
РФ, г. Зеленоградск, Калининградской области,
ул. Московская, д.66, оф.21.
ОГРН 1103926015566
ИНН 3917509394, КПП 391801001
Р/с 407 028 104 201 900 001 51
В Калининградском ОСБ № 8626
г. Калининград
К/с 301 018 101 000 000 006 34
БИК 042 480634
Директор

Е.В. Трофимова



