# **ДОГОВОР № \_\_\_ / \_\_\_**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

№ **\_\_\_\_\_**  по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в г. Зеленоградск, Калининградской области

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_г.

**ООО «УК Зеленоградск»** в лице директора **Трофимовой Елены Витальевны**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_собственник **нежилого помещения** (подвала) фактический литер \_\_\_\_\_ строительный номер\_\_\_\_\_\_\_\_ расположенного по адресу: г. Зеленоградск, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее «Помещение», общей площадью **\_\_\_\_\_\_\_**кв.м., на основании правоустанавливающих документов: Свидетельство о государственной регистрации права от «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года, серия \_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Заказчик**», а вместе далее именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

**1. Цели и предмет договора**

* 1. По настоящему договору Управляющая организация (УО) по заданию Заказчика в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме №\_\_\_\_\_\_, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, г. Зеленоградск (далее МКД), предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
  2. Состав общего имущества МКД указан в приложении № 3 к Договору.
  3. Организация капитального ремонта МКД регулируется отдельным соглашением. Решение о проведении капитального ремонта МКД и об оплате расходов капитального ремонта, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, выборе подрядчика и других вопросах, связанных с этим принимает общее собрание собственников помещений МКД (согласно ст. 158 ЖК РФ).

1. **Права и обязанности Управляющей организации.**
   1. **Обязанности:**
      1. Осуществлять управление МКД.
      2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества МКД.
      3. Организовать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в МКД путем заключения необходимых договоров с поставщиками коммунальных услуг.
      4. Предоставлять дополнительные услуги, не указанные в Приложении №1 к данному договору, определенные по результатам общего собрания собственников, за отдельную плату.
      5. Осуществлять прием платы от Заказчика за услуги, предоставляемые по Договору, в том числе с привлечением МУП РИВЦ «Симплекс» либо иных расчетных организаций, в соответствии с условиями договора через кассу предприятия, операционные системы сбербанка и др.
      6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц.
      7. Вести и хранить документацию МКД.
      8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений МКД, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.
      9. Информировать Заказчика о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, не менее чем за сутки путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, за исключением аварийных ситуаций.
      10. Информировать Заказчика об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, не позднее 10 рабочих дней до даты выставления платежных документов, путем размещения объявлений на информационных стендах дома либо в местах общего пользования на лестничных клетках 1 -го этажа, или с обратной стороны платежной квитанции.
      11. По требованию Заказчика и/или уполномоченных им лиц выдавать в приемные дни справки установленного образца, копии лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы (при отсутствии у Заказчика задолженности по оплате услуг УО).
      12. Не менее чем за сутки до начала проведения работ внутри помещения Заказчика согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
      13. Направлять Заказчику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества МКД путем размещения объявлений на информационных стендах дома.
   2. **Управляющая организация вправе:**
      1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору.
      2. Оказывать услуги, производить работы по Договору самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц (исполнителей). Платежи физических и юридических лиц, принимаемых управляющей организацией в счет оплаты коммунальных и других услуг, являются целевыми платежами и перечисляются поставщикам услуг по принадлежности по мере их поступления.
      3. В случае несоответствия данных, имеющихся у УО, данным, представленным Заказчиком, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями раздела 4 Договора.
      4. Взыскивать с должников долг по оплате услуг, включая неустойку (пени) и упущенную выгоду, самостоятельно так и с привлечением третьих лиц. При этом оплата услуг третьих лиц взыскивается наравне с долгом по оплате услуг, включая неустойку (пени) и упущенную выгоду
      5. Уведомлять собственников МКД о проведении собраний и принятых на них решениях, об изменении размера платы, уведомлять и информировать по иным вопросам путем размещения уведомлений, объявлений, отчетов и иной информации на досках объявлений на первых этажах подъездов или в почтовых ящиках (собственников нежилых помещений).
      6. Вносить предложения общему собранию собственников помещений в МКД по установлению размера платы за нежилые помещения, содержание и ремонт общего имущества МКД.
      7. Заключать необходимые договоры (с третьими лицами) для обеспечения начисления платежей за помещения, коммунальные и прочие услуги Заказчику.
      8. Ежегодно, **но не более одного раза в год** пересматривать тарифы, установленные в соответствии с **п. 4.1.4.**  (размеры платы на 1 кв.м. общей площади помещения), указанные в **Приложении №1.**
      9. Приостанавливать или ограничивать подачу потребления электроэнергии в случаях предусмотренных законодательством и Договором, а также в случаях задолженности по оплате услуг **более чем за два месяца**, уведомив об этом Заказчика за 10 суток.
      10. При возникновении аварийной ситуации немедленно, без предварительного уведомления Заказчика, отключить инженерные сети до устранения аварийной ситуации (локализация аварии в течение суток, полное устранение аварии до 5 суток).
      11. В аварийных ситуациях (дефекты на трубопроводах систем холодного водоснабжения, находящихся в нежилом помещении) при отсутствии собственника (нанимателя) помещения и членов его семьи более одних суток, а также ключей от помещений, вскрывать помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, организаций подрядчиков по обслуживанию жилищного фонда с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности помещения.
      12. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
      13. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Заказчика для выполнения необходимых ремонтных работ, поставив последнего за сутки в известность о дате и времени осмотра, а при ликвидации аварий - в любое время.
      14. В соответствии с ч. 2 ст. 44 ЖК РФ передавать во временное (возмездное) пользование третьим лицам часть общего имущества МКД с целью предоставления собственникам МКД (включая, но не ограничиваясь) дополнительных услуг: внутридомовой автоматики, телефонной связи, телевидения, интернет.
2. **Права и обязанности Заказчика:**
   1. **Заказчик обязан:**
      1. Бережно относиться к общему имуществу МКД, его инженерному оборудованию, придомовой территории.
      2. Вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные Договором, Законом, нормативными актами, решениями общего собрания собственников МКД.
      3. 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 при его отсутствии более 24 часов.
      4. Соблюдать Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, содержания жилых домов и придомовой территории, а также Правила пожарной безопасности, не производить перенос инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией, не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Заказчика, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией.
      5. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего (вспомогательного) пользования МКД;
      6. Не допускать производства в помещении в т.ч. совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке. Устранять за свой счет повреждения общего имущества МКД, производить ремонт или замену поврежденного общего имущества и оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Заказчика, либо других лиц, совместно с ним проживающих;
      7. Не нарушать тишину и покой (граждан) с 22.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 21.00);
      8. Обеспечивать доступ Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра приборов учета, технического и санитарного состояния общедомовых инженерных коммуникаций и коммуникаций внутри помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

При наличии в помещении какой либо общей запорной арматуры, перекрывающей воду и канализационных труб, Заказчик обязан обеспечить допуск сотрудников Управляющей компании в помещение, для проведения ремонтных и аварийных работ, в кратчайшие сроки.

* + 1. Сообщать Управляющей организации о неисправностях общего имущества МКД (по возможности).
  1. Настоящим Заказчик в соответствии с п. 3 статьи 3 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ«О персональных данных» дает свое согласие УО на обработку своих персональных данных, необходимую для целей Договора. Обработка персональных данных включает в себя: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование и уничтожение. Согласие дано на все время действия Договора при этом все представленные Заказчиком персональные данные являются полными и точными и для их подтверждения последний представляет соответствующие документы (по мере изменения таких данных). Заказчик дает свое согласие УО запрашивать у третьих лиц (организаций, государственных органов власти, органах местного самоуправления, правоохранительных органов, и др.) и передавать третьим лицам его персональные данные и дополнительные сведения в целях исполнения Договора. Заказчик дает свое согласие УО в случае невыполнения последним денежного обязательства по Договору (оплаты услуг) уведомлять его о необходимости выполнить указанное денежное обязательство путем размещения уведомлений, объявлений, отчетов и иной информации на досках объявлений или на первых этажах подъездов МКД или в почтовых ящиках МКД. Заказчик ознакомлен(-а) с возможными последствиями его отказа дать письменное согласие на получение его персональных данных от третьих лиц, а также на обработку и передачу третьим лицам моих персональных данных (невозможность исполнения Договора и другое). УО несет ответственность за обработку персональных данных Заказчика, обрабатываемых в информационной системе/информационных систем с использованием средств автоматизации в рамках Договора и в соответствие с ФЗ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», ФЗ от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации, и др. нормативными правовыми документами по вопросам использования и защиты информационных ресурсов, содержащих персональные данные.
  2. **Заказчик имеет право:**
     1. Пользоваться общим имуществом МКД, получать коммунальные услуги в объеме в пределах, предусмотренных техническими и иными параметрами обустройства МКД.
     2. Контролировать выполнение УО обязательств по Договору. **Контроль над выполнением УО ее обязательств по договору осуществляется путем**: личных, коллективных обращений собственников; очередных и внеочередных собраний собственников МКД.
     3. Вносить предложения об организации (предоставлении) дополнительных услуг.

1. **Платежи по договору.**
   1. **Цена договора:**
      1. Цена Договора (размер платы) устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной общей площади занимаемого Собственником нежилого помещения (ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ).
      2. Размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества рассчитывается соразмерно доле занимаемого помещения, в соответствии с п. 4.1.1. договора, исходя из общей площади занимаемого помещения, умноженной на тариф (размер платы за 1 кв.м общей площади помещения), указанный в Приложении № 1 Договора, ежегодно устанавливаемый общим собранием собственников на основании предложений управляющей компании (п. 7 ст. 156 ЖК РФ). В случае отказа общего собрания собственников утвердить предложенный УО – тариф, либо не проведения общего собрания и не установления тарифов за содержание и ремонт, применяются тарифы, установленные органами местного самоуправления (п. 4 ст. 158 ЖК РФ), а в случае их отсутствия тарифы устанавливаются в соответствии с п. 4.1.4. Договора.
      3. Перечень выполняемых УО услуг и работ указан в Приложении № 2. В размер платы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД не включена стоимость вывоза и размещения твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритного мусора, стоимость обслуживания лифтов, уборки лестничных клеток и другого оборудования, стоимость дополнительных услуг (если предоставляются), которые Потребитель оплачивает в соответствии с тарифами непосредственного поставщика услуги.
      4. Начисление оплаты за коммунальные услуги производится поставщиками услуг или УО в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных правительством РФ, за исключением: а) в случае не предоставления показаний индивидуальных приборов учета потребляемых ресурсов (электроэнергии) начисление производится по фактическим затратам, рассчитываемым из разницы показаний общедомового прибора учета, за минусом показаний приборов учета собственников помещений, представивших показания приборов учета, пропорционально площади жилого помещения собственников, не представивших показаний приборов учета в течении двух периодов подряд. **Плата за коммунальные услуги не включает в себя вознаграждение УО (ст. 154 ЖК РФ).** Приобретение УО коммунальных ресурсов и предоставление коммунальных услуг гражданам производится **по тарифу, утвержденному в установленном порядке** (п.15 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам), то есть в распоряжении УО после расчетов с ресурсоснабжающей организацией не остается какой-либо прибыли, ее доходы в целях налогообложения равны расходам.
      5. В соответствии с п. 3 ст. 162 ЖК РФ порядок определения цены договора, указанный в разделе 4 Договора ежегодно индексируется с учетом изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен и значении, изменения стоимости энергоносителей, изменения стоимости обслуживания общедомового оборудования и рассчитывается на новый год с учетом совокупности указанных показателей, на основании Приказа службы по государственному регулированию цен и тарифов Калининградской области «Об утверждении предельных индексов роста тарифов организаций коммунального комплекса и размера платы граждан по муниципальным образованиям Калининградской области на очередной год». Увеличение цены договора по данным основаниям производиться УО в одностороннем порядке.
      6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти, либо органами местного самоуправления на основании нормативных актов, изданных в порядке, установленном законодательством, и применяются (изменяются) с даты указанной в нормативном акте. При отсутствии (неисправности) приборов учета, количество потребленных коммунальных услуг и размер платы за них определяется в соответствии с нормативными актами, принятыми в установленном законом порядке.
      7. Плата за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится **ежемесячно до двадцать пятого числа** месяца, следующего за истекшим - в кассу Управляющей организации, либо на расчетный счет УО, на основании выставляемых платежных документов. Платежные документы на оплату услуг и работ по Договору выставляются УО не позднее **десятого числа** месяца, следующего за расчетным. В платежном документе указывается, за какой период производится оплата по Договору, сумма за оплату услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, сумма на оплату коммунальных и дополнительных (если предоставляются) услуг, а также имеющаяся задолженность.
      8. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества (или с перерывами, превышающими установленную продолжительность), связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы. В случае самовольной перепланировки и переустройства инженерных сетей многоквартирного жилого дома, помещения, управляющая организация ответственности перед собственником помещений не несет.
      9. За несвоевременное внесение платежей, начиная с 25-го числа месяца, следующего за отчетным, Заказчик уплачивает пеню в размере, установленном действующим законодательством РФ. В размер платы собственника помещения, предусмотренные разделом 4 договора, не включены расходы управляющей организации по взысканию задолженности с неплательщиков.
      10. В случае принятия нормативных правовых, правовых актов, обязывающих собственников общего имущества МКД или управляющие организации нести дополнительные расходы по содержанию общего имущества, Заказчик обязуется оплатить указанные расходы Управляющей организации в соответствии со своей долей в праве общей собственности.
2. **Срок действия договора.**
   1. Договор вступает в силу с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. и действует до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г., включительно.
   2. Если за 30 дней до истечения срока действия Договора ни одна из сторон письменно не заявила о намерении его расторгнуть, он считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях (за исключением, тарифов, указанных в Приложения № 1, которые могут изменяться ежегодно).
3. **Ответственность сторон.**
   1. За ненадлежащее исполнение условий настоящего договора Стороны несут ответст­вен­ность в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
   2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если: а) в период действия Договора произошли изменения в действующем зако­нодательстве РФ, делающие невозможным их исполнение; б) если указанное неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые ни одна из Сторон не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами в соответствии со статьей 401 ГК РФ. При этом обе Стороны должны немедленно известить друг друга о начале и окончании обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих выполнению Сторонами обязательств по Договору.
   3. 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 УО уведомляет Заказчика в течение 3 дней с момента обнаружении дефекта, для последующего уведомления третьего лица (Застройщика).
4. **Прочие условия.**
   1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Управляющей организации, другой у Заказчика. Договор действителен с приложениями №1, № 2, № 3, № 4.
   2. Все претензии, подтверждения и уведомления, требуемые по Договору, оформ­­ля­ются в письменном виде, доставляются по почтовому адресу, указан­ному в соответствующем разделе Договора.
   3. Договор является единственным документом, регулирующим отно­ше­ния Сторон по поводу его предмета. Любые иные документы, заключённые до мо­мента подписания Договора и не являющиеся приложением к насто­ящей ре­дак­ции договора, не имеют юридической силы и не порождают обязан­ностей Сторон.
   4. Во всем остальном, что не урегулировано Договором сторонам надлежит руководствоваться действующим законодательством.
5. **Перечень документов прилагаемых к договору.** 
   1. Приложение № 1. Тарифы и перечень услуг и работ по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества дома и коммунальных услуг.
   2. Приложение № 2. Перечень услуг, оказываемых управляющей организацией по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, услуги по управлению.
   3. Приложение № 3. Состав общего имущества.
   4. Приложение № 4. Телефоны аварийных служб и распорядок работы Управляющей организации.

|  |  |
| --- | --- |
| ООО «УК Зеленоградск»  РФ, г. Зеленоградск, ул. Московская д.66, офис 21.  ОГРН 1103926015566  ИНН 3917509394 , КПП 391801001  Р/с 40702810420190000151  В Отделении №8626 Сбербанка России г.Калининград  К/с 30101810100000000634  БИК 042748634  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.В. Трофимова | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Ф.И.О., собственноручно и полностью)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Паспорт, серия, номер, когда и кем выдан)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Личная подпись |

# **Приложение № 1**

**ТАРИФЫ и перечень услуг и работ** по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, предоставлению коммунальных услуг.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **П/п** | **Услуги по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества дома** | **Ед. изм.** | **Тариф**  **(руб. на 1 кв.м. в месяц)** |
| 1 | Содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, услуги по управлению. | 1 кв.м. общей площади помещения. | **7,35** |
| 2 | Организация вывоза ТБО и крупногабаритного мусора. | 1 кв.м. общей площади помещения. | По фактическим затратам. |
| 3 | Освещение МОП | 1 кв.м. общей площади помещения. | По фактическим затратам. |
| 4 | Лифт | 1 кв.м. общей площади помещения. | По фактическим затратам. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **П/п** | **Коммунальные услуги** | **Ед. изм.** | **Тариф**  (руб. за 1 кв/ч, ку.б.м.,Гкал ) |
| 1 | Электроэнергия | 1 кВт/ч | По установленным тарифам |
| 2. | Холодная вода | 1 куб.м | По установленным тарифам |
| 3. | Водоотведение | 1 куб.м | По установленным тарифам |
| 4. | Газ | 1 куб.м | По установленным тарифам |

\* В соответствии со п.3 ст.162 ЖК РФ порядок определения цены договора, указанный в п. 4 Договора ежегодно индексируется с учетом изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен и значении, изменения стоимости энергоносителей, изменения стоимости обслуживания общедомового оборудования и рассчитывается на новый год с учетом совокупности указанных показателей. Увеличение цены договора по данным основаниям производиться УО в одностороннем порядке.

|  |  |
| --- | --- |
| ООО «УК Зеленоградск»  РФ, г. Зеленоградск, ул. Московская д.66, офис 21  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.В. Трофимова | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Ф.И.О., Собственноручно и полностью) |

## Приложение №2

**ПЕРЕЧЕНЬ**

Перечень услуг, оказываемых управляющей организацией по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, услуги по управлению.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование | Периодичность | Стоимость  на 1 кв м, руб. | |
| **1.** | **Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.** |  | **4,50** | |
| **1.1** | **Подготовка зданий к сезонной эксплуатации, выполнение работ по техническому обслуживанию дома:**  - техническое обслуживание внутридомовых систем, сетей и устройств — водоснабжения ,водоотведения, электросетей;  -ремонт этажных электрощитов на лестничных площадках, ВРУ дома, устранение неисправной электропроводки, мелкий ремонт электротехнических устройств  -замена лампочек в подъездах  -прочистка канализационной сети (стояки и лежаки)  - проверка исправности вентиляционных каналов и газоходов  -текущий ремонт и устранение протечки в отдельных местах кровли до 10 % от общего объема  -замена разбитых стекол окон на лестничных клетках  - ремонт, окраска детских площадок и элементов благоустройства  - поверка и снятие показаний коллективных приборов измерения и учета  -обслуживание ВДГО  -техническое освидетельствование лифта | по необходимости  по необходимости  по необходимости  по необходимости  2 раза в год  по необходимости  по необходимости  сезонно,1 раз \ год  по истечении срока  1раз в 3 года  1 раз в год | ***2,89*** | |
| **1.2** | **Уборка земельного участка:**  -подметание придомовой территории, уборка мусора с газонов, уборка контейнерной площадки (если имеется);  - очистка урн  -сдвижка и подметание снега с тротуаров при отсутствии снегопада  -сдвижка и подметание снега с тротуаров при снегопаде  -посыпка наледи и льда песком или смесью песка с хлоридами  - окос травы | 5 раз в неделю  5 раз в неделю  2 раза в неделю  по необходимости  по необходимости  7 раз | ***1,20*** | |
| **1.3** | **Аварийное обслуживание:**  -системы водоснабжения, водоотведение, электроснабжения  -неисправности системы освещения помещений общего пользования в течение 5 суток | круглосуточно  по необходимости | ***0,41*** | |
| **2.** | **Услуги по управлению домом:**  -организация подачи коммунальных услуг в дом: заключение необходимых договоров с поставщиками коммунальных услуг, а так же специализированными организациями на выполнение работ и услуг;  - ведение технической документации на имущество, контроль соблюдения договоров объема и качеств, предоставляемых услуг, ведение расчетов с поставщиками , подготовка предложений об установлении тарифов на управление и обслуживание общего имущества дома, сбор средств на содержание дома, обеспечение начислений платы и выставления платежных документов собственникам помещений, ведение базы данных по платежам, выдача справок. | постоянно | **2,85** |
|  | **ИТОГО:** |  | **7,35** |

|  |  |
| --- | --- |
| ООО «УК Зеленоградск»  РФ, г. Зеленоградск, ул. Московская д.66, офис 21  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.В. Трофимова | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Ф.И.О., Собственноручно и полностью) |

**Приложение №3**

**СОСТАВ общего имущества дома**

В состав общего имущества дома включаются:

Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования):

1. Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование.

2. Крыши;

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, общедомовые двери, окна, перила подъездов;

4. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных Государственного земельного кадастра.

5. Внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения и водоотведения, газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

6. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, (и если имеется- электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода), пассажирских лифтов, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

7. Внутренняя система газоснабжения, а также иного механического, электрического, измерительного и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

**Приложение №4**

**ТЕЛЕФОНЫ аварийных служб и распорядок работы Управляющей организации**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Понедельник  09.00 – 18.00 | **Часы приема (директор)**  Каждую пятницу с 14.00 до 18.00. | Диспетчерская служба  **8 4012 98-80-35** |
| Вторник  09.00 – 18.00 |
| Среда  09.00 – 18.00 | **Часы приема (бухгалтер по расчетам с населением)**  Среда с 14:00 до 18:00;  Суббота с 10.00 до 16.00. | Инженер  **8 4012 98-80-35** |
| Четверг  09.00 – 18.00 |
| Пятница  09.00 – 16.00 | email: **yk-zel@mail.ru** | **Аварийная служба**  **8 921 10 20 472** |
| Суббота  с 09.00 до 16.00 | **Аварийная «Калининградгазификация»: 040, 8 800 100 3904** | |

|  |  |
| --- | --- |
| ООО «УК Зеленоградск»  РФ, г. Зеленоградск, ул. Московская д.66, офис 21  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.В. Трофимова | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Ф.И.О., Собственноручно и полностью) |