

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Зеленоградск

"10" марта 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прибалтийская", именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице генерального директора Благовестникова Андрея Валентиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: Калининградская обл. Зеленоградский р-н п. Сальское, ул. Молодежная, дом № 3 корпус 2 (далее – Многоквартирный дом), выступающие в качестве одной стороны настоящего договора (согласно списку данных лиц, представленному в подписном листе, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора), именуемые далее Собственники, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор), путём составления одного документа, подписанного указанными сторонами, о нижеследующем.

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор утверждён и заключён на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, приведённого в протоколе от «10» марта 2022 г. № 1 и хранящегося по адресу г. Зеленоградск, ул. Тургенева 15 (офис ООО «УК «Прибалтийская»);

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ); Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), и иными положениями законодательства Российской Федерации (далее - законодательство РФ).

1.4. В течение месяца после заключения настоящего договора согласно п.6 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Управляющая компания совместно с Собственниками проводит базовый общий осмотр (обследование) Многоквартирного дома, по результатам которого:

1) составляет с участием Собственников акт базового общего осмотра (обследования) Многоквартирного дома с указанием необходимости выполнения восстановительных работ, содержащий сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях) общего имущества Собственников;

2) оформляет с участием председателя совета Многоквартирного дома заключение по итогам базового общего осмотра (обследования) Многоквартирного дома.

2. Цель Договора.

2.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая компания по заданию Собственников в соответствии с условиями настоящего Договора для достижения его цели, обязуется:

- оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом;
- организовывать выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе организаций;

- организовывать выполнение собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе организаций восстановительных работ на элементах общего имущества, имеющих нарушения нормативных требований к их техническому состоянию, работы по плановому текущему ремонту, а также по техническому обследованию данных элементов (как вида работ по капитальному ремонту) с целью предварительного установления необходимости и объёмов капитального ремонта;

- предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме, при условии заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров поставки коммунальных ресурсов в соответствии с условиями настоящего договора и с Правилами, обязательными при заключении управляющей компанией договоров с ресурсоснабжающими организациями, обеспечивающими права и законные интересы Собственников и Управляющей компании;

- осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом.

2.3. Перечень услуг по управлению Многоквартирным домом, необходимых для выполнения обязательств Управляющей компании по настоящему Договору, приводится в Приложении 1 к данному договору.

2.4. Управляющая компания предоставляет услуги выполняет работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленным правительством РФ. Общий перечень и периодичность указанных работ и услуг приводится в Приложении 2 к настоящему договору.

Указанные в Приложении 2 работы и услуги, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, выполняются Управляющей компанией самостоятельно или с привлечением на договорной основе других лиц, в том числе, обязательном порядке – в случае необходимости привлечения специализированной организации, имеющей соответствующий допуск или лицензию. При этом работы и услуги, входящие в состав Минимального перечня услуг и работ, необходимых

исключению Сторонами из данного перечня ввиду их обязательности, определяемой требованиями законодательства РФ (Постановление Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г.).

2.5. Управляющая компания обязуется организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

2.6. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в рамках настоящего договора подразделяется на:

1) регулярные услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, ежегодно в обязательном порядке выполняемые в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ

2) дополнительные услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, не входящие в состав Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и, в связи с этим, требующие утверждения решениями общего собрания Собственников для включения в перечень регулярно выполняемых услуг и работ (после включения в данный перечень указанные услуги и работы, становящиеся регулярными, не требуют последующего ежегодного утверждения решениями общего собрания Собственников, но на основании решений следующих решений общих собраний Собственников они могут быть исключены из этого перечня);

3) работы по плановому текущему ремонту элементов общего имущества в Многоквартирном доме - восстановительные работы, зависящие от технического состояния данных элементов, ежегодно выполняемые в различных объемах, в различном составе, и с разной общей стоимостью и, в этой связи, подлежащие ежегодному утверждению решениями общего собрания Собственников.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством согласно стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным Правительством РФ:

- соблюдение требований к надежности и безопасности Многоквартирного дома в процессе его эксплуатации посредством технического обслуживания, периодических общих и частичных осмотров с составлением актов данных осмотров и формированием предложений Собственникам о необходимости выполнения восстановительных работ и их выполнении общего имущества Многоквартирного дома;

- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме;

- соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в Многоквартирном доме, а также иных лиц;

- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, установленными Правительством РФ.

3.1.2. Оказывать услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями 1 и 2 к настоящему Договору. В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, Управляющая компания обязуется:

- заключать договоры оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, на те виды таких услуг работ, которые Управляющей компанией не выполняются своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

- осуществлять подготовку предложений о выполнении восстановительных работ - работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, начиная с необходимости проведения технического обследования, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме в качестве исполнителя коммунальных услуг при условии заключения договоров поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания Собственников.

3.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения от Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, в том числе:

- при необходимости локализовать аварии внутридомовых инженерных систем путем отключения отдельных стояков, участков или всей системы, имеющих повреждения, от общих сетей;

- ликвидировать неисправность сетей внутридомовых инженерных систем и расположенного на них оборудования путем устранения течи, прочистки мест засора, частичной или полной замены кранов, сгонов

- производить необходимые для ликвидации аварии сопутствующие работы - откачку воды из подвала, вскрытие полов и пробивку отверстий и борозд, отрывку траншей.

3.1.7. Организовать работы по устранению причин иных аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.

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

3.1.9. 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. Организовать регулярный личный приём Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме сотрудниками Управляющей компании с размещением информации о графике такого приёма на сайте организации и на стендах в её помещении и в подъездах дома.

3.1.10. Предупреждать собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.11. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.13. При наличии в Многоквартирном доме соответствующего оборудования и устройств заключать со специализированными организациями договоры на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования и лифтов, включая аварийно-диспетчерское обслуживание соответствующего оборудования и устройств и организовать контроль надлежащего исполнения указанными организациями их договорных обязательств.

3.1.14. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам с момента внесения МКД в реестр лицензий.

3.1.15. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.16. Обеспечивать выдачу Собственникам платежных документов не позднее 15 (пятнадцатого) числа оплачиваемого месяца.

3.1.17. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.18. По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.19. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственников согласовать с ними время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.20. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, согласно Стандарта раскрытия информации (п. 9(3) ПП РФ № 731 от 23.09.2010) на «ГИС ЖКХ» и сайте УО. Отчет в письменном виде размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3.1.21. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещениям Собственников.

3.1.22. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

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

ванию общего имущества собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания Собственников или Совета многоквартирного дома по конкретному предложению. В случае положительного решения Собственников, уполномочившего Управляющую компанию заключить от имени Собственников договор об использовании общего имущества, средства, поступившие в результате исполнения на счет Управляющей компании, должны быть направлены в накопительный фонд на текущий ремонт дома.

3.1.25. Проводить регулярные осмотры общего имущества Многоквартирного дома в форме общих осмотров, а также частичных осмотров.

3.1.26. Принимать на основании проведённых осмотров, оформленных актами, решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах, необходимых для устранения выявленных дефектов, неисправностей или повреждений, прежде всего, о восстановительных работах (работах по плановому текущему или капитальному ремонту), предлагаемых Собственникам для утверждения решениями их общих собраний.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. Готовить 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 Собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию расценённой описи работ по данному ремонту на предстоящий год.

3.2.4. Осуществлять расчеты с Собственниками и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги 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. На основании решения общего собрания Собственников, уполномочившего Управляющего компанию за вознаграждение выполнять указанные действия:

- осуществлять поиск лиц, заинтересованных в использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на договорной основе за плату, величина которой определяется решением общего собрания собственников;

- проводить переговоры с лицами, заинтересованными в использовании общего имущества Собственников, в отношении условий договоров об его использовании, подготавливать проекты таких договоров;

- вносить проекты договоров об использовании конкретных элементов общего имущества Собственников на предварительное рассмотрение на заседании совета Многоквартирного дома с последующим внесением его председателем данных проектов договоров на утверждение общего собрания собственников;

- заключать от имени Собственников договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определяемых решением общего собрания Собственников;

- получать от собственников, с которыми заключены договоры об использовании элементов общего имущества Собственников, денежные средства на расчётный счёт Управляющей компании;

- направлять полученные от лиц, с которыми заключены договоры об использовании общего имущества Собственников в Многоквартирном доме, денежные средства на оплату работ и услуг по содержанию и ремонту данного имущества, указанных в решении общего собрания Собственников или Совета многоквартирного дома.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем своевременного и полного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги и иных платежей, установленных по решению общего собрания Собственников, принятых в соответствии с законодательством РФ.

3.3.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании 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:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е.

- дящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей компанией;
- г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- д) 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;
- е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.),
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. Предоставлять Управляющей компании, в течение трех рабочих дней, сведения о заключенных договорах найма, в которых обязанность платы Управляющей компании за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя, о смене ответственного нанимателя.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей компании о всех выявленных неисправностях и дефектах общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. Избрать совет многоквартирного дома и председателя данного совета на общем собрании Собственников и утвердить решением данного собрания Положение о совете многоквартирного дома, определяющего компетенции данного совета

3.3.8. Нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, утвержденных решением общего собрания Собственников.

3.3.9. Заключить договоры со специализированной организацией с целью осуществления газоснабжения в Многоквартирном доме в отношении технического обслуживания и ремонта внутриквартирного газового оборудования.

3.3.10. Обеспечивать соответствие Многоквартирного дома установленным требованиям энергетической эффективности и с этой целью рассматривать и утверждать решениями общего собрания Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в данном доме, разработанные и доведенные до их сведения Управляющей компанией и нести расходы на проведение указанных мероприятий в случае их утверждения решениями общего собрания Собственников.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого представители Собственников, в лице членов и председателя Совета Многоквартирного дома, имеют право проводить контрольные проверки полноты, качества и своевременности выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать от Управляющей компании проведения постоянного эксплуатационного контроля, а также, при необходимости, дополнительных проверок качества предоставляемых коммунальных услуг с оформлением и предоставлением Собственникам актов проверки, и изменением размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в случае и в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, а также в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.3. По решению, принятому на общем собрании Собственников, передать в пользование иным лицам элементы общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на основе заключения договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций

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

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

услуги для Собственников и включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя:

- плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом,
- плату за услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме
- плату за услуги и работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (плата за работы по плановому текущему ремонту включается в плату за содержание и ремонт жилого помещения при условии принятия решения общего собрания Собственников о выполнении данных работ в каждом предстоящем году и их стоимости);

2) плату за коммунальные услуги (при условии заключения между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями договоров поставки коммунальных ресурсов).

4.2. Цена (тариф) на услуги по управлению Многоквартирным домом, на выделенные виды работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, и общая цена (тариф) на данные работы (услуги) устанавливаются в расчете на 1 кв. метр общей площади помещений Собственников в Многоквартирном доме за расчетный период (месяц) и применяется Управляющей компанией при начислении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, за такой расчетный период для каждого Собственника, исходя из общей площади помещения, находящегося в его собственности (с детализацией по выделенным видам работ и услуг в платёжном документе для внесения данной платы представленных Собственнику).

4.3. Цены (тарифы) на услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, приведены в приложении 3 к настоящему договору.

Начиная со второго года действия настоящего Договора, вплоть до окончания срока его действия, приведённые в приложении 3 цены (тарифы) на работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, ежегодно устанавливаются методом индексирования данных цен (тарифов) в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен», не более 5(пяти)%. При этом ежегодное оформление решениями общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме изменений тарифов не осуществляется.

4.4. Цены (тарифы) на работы и услуги сторонних организаций (АО «Янтарьэнергосбыт», ГП Калининградской области "ЕСОО", и др.), устанавливаемые ими самостоятельно (сбор и вывоз ТКО, КГМ, техническое обслуживание, страхование и освидетельствование лифтов, техническая эксплуатация газопровода-ввода низкого давления и т.д.) изменяются по факту их изменения в договоре, заключённом между данными организациями и Управляющей компанией, согласно приказов Службы по госрегулированию цен и тарифов, и с уведомлением Собственников за 30 дней до включения в платёжные документы в новой величине.

4.5. Размер платы за помещение устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной Калининградской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Калининградской области и органами муниципального управления в порядке, установленном федеральным законом.

4.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся Собственниками ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.9. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей компанией или с участием платёжного агента.

4.10. Собственники и пользователи помещений в Многоквартирном доме, на основании решения общего собрания Собственников, вносят плату за все коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям. Объем коммунальных услуг - электрической энергии, холодной воды, отведения сточных вод, потребляемых при использовании на содержание общего имущества в многоквартирном доме, рассчитанный исходя из фактического объема потребления коммунальных ресурсов на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан, внесение платы за

отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, выполняемых в ежедневном режиме, указанных в приложении 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в порядке, установленном Правительством РФ.

4.13. Собственники 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.

4.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченных органов государственной власти Калининградской области и органов муниципального управления.

4.16. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей компанией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.17. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5. Порядок составления планов

восстановительных работ и выполнения данных работ

5.1. Согласно требованиям Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, Управляющая компания по итогам проведенных 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 решений на общем собрании проект перечня восстановительных работ на элементах общего имущества в Многоквартирном доме;

3) организовать выполнение утвержденных решениями общих собраний Собственников 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;

- работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме путём комплексного устранения неисправностей всех изношенных элементов общего имущества, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей многоквартирного дома, начиная с входящих в их состав работ по техническому обследованию общего элементов имущества, имеющих повреждения, дефекты и неисправности, представляющие угрозу безопасности многоквартирного дома.

5.2. С целью организации работ по плановому текущему ремонту общего имущества Собственников по результатам базового общего осмотра (обследования) многоквартирного дома на основании акта базового общего осмотра (обследования) Многоквартирного дома Управляющая компания обязуется:

1) составить и представить для согласования Совету Многоквартирного дома сводную опись работ по плановому текущему ремонту общего имущества Собственников с указанием объемов необходимых ремонтных работ и с установлением предельных сроков их выполнения, а также очередности выполнения данных работ исходя из приоритетности и срочности на предстоящие 3-5 лет;

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 общего имущества на предстоящий год в форме расцененной описи данных работ на этот год;

3) после принятия общим собранием Собственников (согласно требованиям п.4.1. ч.2. ст. 44 Жилищного Кодекса РФ) решения о текущем ремонте общего имущества в Многоквартирном доме в форме утверждения расцененной описи работ по плановому текущему ремонту общего имущества и размера платы за

ства Собственников силами Управляющей компании и (или) силами подрядных организаций на договорной основе;

4) организовать приёмку выполненных работ по текущему ремонту общего имущества Собственников с участием в составе приёмочной комиссии представителей Совета многоквартирного дома.

5.3. Собственники согласно ч.1 и 2.ст.189 ЖК РФ в любое время вправе принять на общем собрании Собственников решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению Управляющей компании либо по собственной инициативе.

5.4. Порядок финансирования и выполнения работ по капитальному ремонту регулируется нормами Жилищного Кодекса РФ, включая Раздел IX. «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

6. Ответственность сторон

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

6.2. Управляющая компания несёт ответственность перед Собственниками:

- за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме,

- за надлежащее содержание внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ Правил предоставления коммунальных услуг;

- за ущерб, причинённый общему имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 ЖК РФ и настоящим договором.

6.4. Управляющая компания в случае нарушения по её вине в расчетном периоде качества предоставления коммунальной услуги, вследствие предоставления Собственникам коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязана произвести в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг перерасчет данным Собственникам размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения. Условиями для проведения указанного перерасчёта являются:

- составление акта нарушения качества коммунальной услуги;

- оформление собственником заявления о проведении перерасчёта размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения.

6.5. В случае, если в акте нарушения качества коммунальных услуг будет установлено, что такое нарушение произошло по вине ресурсоснабжающей организации, данная организация обязана произвести в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг перерасчет данным Собственникам размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения.

6.6. Управляющая компания освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственников. Управляющая компания также освобождается от ответственности за причинение вреда имуществу Собственников или общему имуществу в Многоквартирном доме, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения Собственниками, или пользователей помещений установленных правил потребления коммунальных услуг.

6.7. 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 данному имуществу в результате возникновения аварийных ситуаций в Многоквартирном доме, если при этом Управляющей компанией в надлежащем порядке были своевременно внесены предложения по проведению необходимых восстановительных работ, предупреждающих возникновение таких ситуаций, но данные предложения не были рассмотрены Собственниками или не были утверждены решением общего собрания Собственников.

6.8. 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.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

осуществляется Собственниками, прежде всего, в лице членов и председателя совета многоквартирного дома в соответствии с их полномочиями.

7.2. Регулярный контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в данном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме, осуществляется Советом многоквартирного дома.

7.3. Для осуществления контроля Собственниками за выполнением обязательств по настоящему договору в стоимостном выражении Управляющая компания осуществляет подомовой учёт путём ведения лицевого счёта Многоквартирного дома, в котором производятся учётные записи по фактическому поступлению платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также по отнесению затрат на их выполнение.

7.4. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, 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.

7.5. Акты нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и заявления Собственников об уменьшении платы за соответствующие ежедневно выполняемые работы и услуги являются основанием для уменьшения размера платы за эти работы и услуги пропорционально количеству дней нарушения.

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников на основании решения общего собрания Собственников, в случае если Управляющая компания не выполняет условий настоящего договора, что должно быть подтверждено наличием надлежаще оформленных актов, с принятием решения о выборе иной управляющей компании или об изменении способа управления Многоквартирным домом, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей компании, о чём Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца 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 управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;

- Собственники помещений не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору в результате чего общая задолженность перед Управляющей компанией Собственников, выступающих в качестве одной его стороны договора, превысила сумму, превышающую величину их совокупных платежей по настоящему Договору за 3 расчетных периода (расчетных месяца);

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае ликвидации Управляющей компании.

8.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

8.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления при условии, что ни одна из сторон не оспорила в судебном порядке данное решение.

8.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственниками.

8.5. Расторжение договора не является основанием для Собственников в прекращении обязательств по оплате произведенных в форме авансирования Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

8.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном

9. Особые условия

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

10. Форс-мажор

10.1. Управляющая компания, как не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

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

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. Срок действия Договора

11.1. Договор заключен на 3 года и вступает в действие с 20 марта 2022г.

11.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

12. Подписи и реквизиты сторон

Управляющая компания:

ООО "УК "Прибалтийская"

ИНН 3918504430

КПП 391801001

Юр. Адрес: 238590 г. Зеленоградск

ул. Тургенева д.15.

р/сч. 40702810120190000163

в отделении № 8626

Сбербанк России г. Калининград

БИК 042748634

е-mail: uk@pribyalt.ru

тел. +7 909 783 48 91

Генеральный директор

А.В. Благовестников

Настоящий подписанный лист является неотъемлемой частью договора управления многоквартирным домом по адресу: Калининградская обл. Зеленоградский р-н, пос. Сальское, ул. Молодежная, дом 3 корпус 2, составленного согласно требования ч.1 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в виде одного документа, подписанного сторонами.

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом

Виды предоставляемых услуг по управлению Многоквартирным домом	
1.	Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости)
2.	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных
3.	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч:
3.1.	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 т.ч: - работ и услуг по содержанию общего имущества;

	- работ по капитальному ремонту общего имущества (проведению технического обследования элементов данного имущества)
3.2.	Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей, в том числе с учетом: - рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ (для услуг и работ по вывозу ТБО, техническому обслуживанию и ремонту лифтов); - смет на выполнение отдельных видов работ (по плановому текущему ремонту общего имущества)
3.3.	Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом
4.	Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:
4.1.	Определение способа оказания услуг и выполнения работ
4.2.	Подготовка заданий для исполнителей услуг и работ
4.3.	Выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе на конкурсной основе)
4.4.	Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч.: - по вывозу ТБО; - по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО; - по аварийному обслуживанию многоквартирных домов;
4.5.	Заключение с собственниками помещений в многоквартирном доме договоров управления многоквартирными домами
4.6.	Заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида (в случаях, предусмотренных законодательством РФ)
4.7.	Заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфорта проживания в этом доме
4.8.	Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в т.ч. документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества
4.9.	Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
4.10.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом
5.	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом и коммунальные услуги, в том числе:
5.1.	Начисление обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ
5.2.	Оформление платежных документов и направление их Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме
5.3.	Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по заключенным договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные услуги соответствующего вида
5.4.	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ
5.5.	Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений общего собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфорта проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом.
5.6.	Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом
5.7.	Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731)
5.8.	Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме
5.9.	Обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом

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

(Составлен на основе «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, ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ
I. Работы по содержанию несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)		
I. Работы по содержанию фундамента:		
1.1. Проверка (визуальная) технического состояния видимых частей конструкций фундамента.		2 раза в год
1.2. Разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование конструкций		При выявлении дефектов.

ного ремонта и объемах работ)	
1.3. Проверка (визуальная) состояния гидроизоляции и систем водоотвода фундамента.	1 раз в год
1.4. Разработка плана восстановительных работ и выполнение работ.	При выявлении нарушений.
2. Работы по содержанию подвала (технического подполья):	
2.1. Проверка температурно-влажностного режима подвального помещения (технического подполья).	2 раза в год
2.2. Устранение причин нарушения температурно-влажностного режима подвального помещения (технического подполья), включая принятие мер, обеспечивающих его вентиляции в соответствии с проектными требованиями.	При выявлении
2.3. Проверка состояния помещений подвала, входов в подвал и приямков	2 раза в год
2.4. Принятие мер, <u>исключающих</u> захламление, загрязнение и загромождение подвального помещения.	Регулярно
2.5. Принятие мер, <u>исключающих</u> подтопление подвального помещения (в том числе, в случае необходимости, проведением работ по текущему или капитальному ремонту гидроизоляции на основании решения общего собрания собственников помещений).	Согласно решения ОСС
2.6. Контроль за состоянием дверей подвала (технического подполья), запорных устройств на них, текущий ремонт.	При проведении обходов
3. Работы по содержанию стен:	
3.1. Выявление видимых отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.	При проведении осмотров - 2 раза в год
3.2. Выявление видимых повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями.	Во время осмотров - 2 раза в год
3.3. Составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации.	В случае выявления.
4. Работы по содержанию перекрытий и покрытий:	
4.1. Выявление видимых нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний перекрытий и покрытий.	При осмотре - 2 раза в год
4.2. Разработка плана восстановительных работ, выполнение работ.	При выявлении
5. Работы по содержанию крыши:	
5.1. Проверка кровли на отсутствие протечек.	2 раза в год
5.2. Проверка наличия молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	- 1 раз в год
5.3. Выявление видимых деформаций и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования,	При проведении осмотров - 1 раз в год
5.4. Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	При необходимости
5.5. Проверка кровли на наличие скопления снега и наледи, очистка	При осмотрах
6. Работы по содержанию лестниц:	
6.1. Выявление деформаций и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях лестниц	- 2 раза в год
6.2. Выявление видимого наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, нарушения связей в отдельных проступях в железобетонных лестницах.	При осмотре - 2 раза в год
6.3. Разработка плана восстановительных работ и проведение работ.	При выявлении
7. Работы по содержанию фасада:	
7.1. Выявление видимых нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.	При проведении - 2 раза в год
7.2. Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домо-вые знаки и т.д.).	При проведении обходов
7.3. Выявление видимых нарушений и эксплуатационных качеств <u>несущих конструкций, гидроизоляции</u> , элементов металлических ограждений на <u>балконах</u> , лоджиях и козырьках.	При проведении - 2 раза в год
7.4. Контроль состояния (с определением необходимости восстановления или замены при проведении плановых текущих и/или капитальных ремонтов фасада) отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	При проведении осмотров - 2 раза в год
7.5. Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	При проведении - 2 раза в год
8. Работы по содержанию перегородок в местах общего пользования:	
8.1. Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками.	При проведении - 2 раза в год
8.2. Разработка плана восстановительных работ и выполнение работ,	При выявлении
9. Работы по содержанию внутренней отделки:	

9.2. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений в процессе выполнения работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества дома.	Незамедлительно
9.3. Выполнение работ по плановому текущему ремонту внутренней отделки на основании решения общего собрания собственников помещений.	В сроки, установленные решением ОСС.
10. Работы по содержанию полов помещений общего пользования:	
10.1. Разработка плана восстановительных работ и выполнение работ.	При выявлении повреждений.
11. Работы по содержанию оконных и дверных заполнений помещений общего пользования:	
11.1. Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	При проведении регулярных обходов
11.2. При выявлении нарушений оконных и дверных заполнений в отопительный период проведение ремонтных работ.	Незамедлительно
11.3. В случаях, не указанных в п. 11.2 - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В срок до отопительного периода
II. Работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
12. Работы по содержанию системы вентиляции:	
12.1. Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов данных систем при проведении периодических проверок: а) дымоходов: б) вентиляционных каналов помещений, в которых установлены газовые приборы Осмотр оголовков дымоходов и вентиляционных каналов	При проведении осмотров 3 раза в год; 3 раза в год; 1 раз в год;
12.2. Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение незначительных неисправностей, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	При нарушении
12.3. Разработка плана восстановительных работ, проведение работ.	При выявлении повреждений.
13. Общие работы по содержанию внутридомовой системы водоснабжения и водоотведения:	
13.1. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета.	При проведении осмотров - ежемесячно
13.2. Контроль параметров воды (давления, расхода).	Регулярно
13.3. Принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности системы водоснабжения при выполнении работ по аварийному обслуживанию.	Незамедлительно
13.4. Контроль состояния элементов внутридомовой системы водоотведения (канализации), канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем	При проведении - 1 раз в месяц.
14. Работы по содержанию электрооборудования:	
14.1. Проверка заземления электрооборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.)	- 1 раз в год
14.2. Техническое обслуживание и ремонт (устранение незначительных неисправностей, дефектов и повреждений) элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей	- 1 раза в год
14.3. Очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	- 1 раз в год
14.4. Наладка электрооборудования.	- 1 раз в год
15. Работы по содержанию системы внутридомового газового оборудования:	
15.1. Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов, выполняемых специализированной организацией	1 раз в год.
15.2. При выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях.	Незамедлительно, в аварийном порядке
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества дома	
16. Работы по содержанию помещений общего пользования:	
16.1. Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	По графику
16.2. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в месяц
16.3. Мытье окон	2 раза в год
16.4. Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков.).	По необходимости
16.5. Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования	По заявкам
17. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом в холодный период года:	

17.2. Сдвигание свежевыпавшего снега во время снегопада на тротуарных дорожках.	мости
17.3. Очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см. механизированным способом.	Свыше 5 см.
17.4. Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	По необходимости(договор)
17.5. Содержание урн, установленных возле подъездов: - очистка от мусора	При необходимости
17.6. Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	не реже 3 раз в неделю;
17.7. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Через день.
18. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	5 раз в неделю
18.1. Подметание и уборка придомовой территории.	3 раза в неделю
18.2. Содержание урн, установленных возле подъездов: - очистка от мусора - промывка	не реже 3 раз в неделю; Периодически
18.3. Уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	5 раз в неделю
18.4. Уборка и выкашивание газонов	По необходимости.
19. Работы по обеспечению вывоза твердых бытовых отходов	
19.1. Вывоз твердых бытовых отходов (за исключением крупногабаритного мусора)	По графику
20. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
20.1. Осмотры пожарных выходов, систем аварийного освещения	- 2 раза в год
20.2. Обеспечение работоспособного состояния пожарных выходов, систем аварийного освещения (на основе устранения незначительных неисправностей, повреждений и дефектов)	Постоянно
21. Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах:	
21.1. Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах при выполнении работ по аварийному обслуживанию.	В течении суток
21.2. Обеспечение выполнения заявок от населения по МОП.	10 дней

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом

**Величина тарифа платы за содержание
и ремонт жилого помещения с расшифровкой его структуры**

№ п/п	ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, УСЛУГ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ, СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ	Стоимость за 1 кв.м в месяц
1	Техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных коммуникаций и технических устройств МОП: сети водоснабжения и водоотведения, оплата труда, устранение засоров сетей водоотведения МОП.	В период действия договора	0,33
2	Содержание и текущий ремонт сетей энергоснабжения: замена и ремонт автоматов, эл.лампочек, плафонов, выключателей, проверка эл.приборов, профилактика поэтажных эл.щитков, оплата труда.	В период действия договора	0,55
3	Осмотры:		0,15
3.1	Плановый общий	Два раза в год	0,05
3.2	Плановый частичный	Ежемесячно	0,05
3.3	Внеочередной	По мере необходимости	0,05
4	Текущий ремонт:		1,56
4.1	Устранение течи небольших участков кровли, местами (до 10% от общего объема)	По мере необходимости	0,25
4.2	Частичный ремонт лестниц, крылец, входов в подъезд, штукатурных работ отделки подъездов и тех.помещений МОП.	По мере необходимости	0,10

	расконсервация поливочных кранов.	по необходимости	0,05
4.4	Обследование газоходов и вентканалов в квартире.	3 раза в год.	1,16
5	Санитарное содержание земельного участка		3,75
5.1	Подметание земельного участка, уборка мусора с газонов, очистка урн, сдвигание и подметание снега на тротуарах, выходах из подъездов, обработка противогололёдным составом, покос газонов, инвентарь, оплата труда.	по необходимости, но не реже 3 раза в неделю	2,50
5.2	Дезинфекция, дератизация	По мере необходимости	0,25
6	Прочие работы: обеспечение устранения аварий, внеплановые (непредвиденные) ремонты систем жизнеобеспечения МКД.	В соответствии с нормами законодательства.	1,22
7	Услуги по управлению многоквартирным домом		4,97
	Оплата труда работников, включая налоги и взносы, почтовые и телефонные расходы, обслуживание программ, содержание оргтехники, услуги банка, администрирование сайтов, паспортный стол, работа по заявкам жителей, бухгалтерия...	В период действия договора	
8	Сухая и влажная уборка МОП		3,19
8.1	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, почтовых ящиков, дверей МОП.	Не реже 1 раза в неделю	
8.2	Мытье окон МОП	2 раза в год	
8.3	Влажная уборка подъездов МОП	Не реже 1 раза в неделю	
8.4	Сухая уборка подъездов МОП	Не реже 1 раза в неделю	
9	Содержание контейнерных площадок для сбора ТКО	В период действия договора	1,78
	Итого:		17.50
1.	Водоснабжение для СОИ **	По факту	
2.	Водоотведение для СОИ **	По факту	
3.	Электроэнергия для СОИ **	По факту	
4.	услуги по обслуживанию оборудования, дополнительно установленного (ворот, калитки, доводчики, системы видеонаблюдения, датчики движения и т.д.) после передачи МКД в управление УК (без стоимости оборудования и его ремонта)	По решению ОСС.	
5.	Обслуживание ВДГО.	согласно договора	
6.	Обслуживание домофона	55 р. с квартиры	
6.	Обслуживание лифта	согласно договора.	