

ДОГОВОР № 1 УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Зеленоградск

«25 декабря» 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прибалтийская», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Благовестникова Андрея Валентиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: **г. Калининград, проспект Мира д. 136** (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 «25» декабря 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).

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 организация 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, 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;

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

2.4. Управляющая организация предоставляет услуги и 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 организацией 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.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация 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 выполнением 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 организация 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 организацией не выполняются своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

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.

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 организации 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 непредоставления 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 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 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.

3.2. Управляющая организация 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 организации;

- 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 организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей, перепланировки помещения без согласований.

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. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

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 создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 7.00 час. (производство ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.),

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации, в течение трех рабочих дней, сведения о заключенных договорах найма, в которых обязанность платы Управляющей организации 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 организации 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 организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации 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, утверждённых 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 доведённые до их сведения Управляющей организацией 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 организацией 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 организации 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.

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

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

4.1. Цена настоящего Договора определяется величиной платы за помещение и коммунальные 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 расчётный период (месяц) и применяется Управляющей организацией при начислении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, за такой расчётный 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 (не требуется).

Уведомление об изменении цен (тарифов) на работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме производится путем размещения информации на информационных стендах Многоквартирного дома, платежных документах предшествующего периода, интернет сайте Управляющей организации.

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, 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 организацией, 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 вносится 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 организацией 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 холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при 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 организация 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 организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.17. Услуги Управляющей организации, 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 организация по итогам проведённых осмотров многоквартирного дома обязана:

1) составить план восстановительных работ для каждого элемента общего имущества в многоквартирном доме, в котором во время осмотра выявлены дефекты, повреждения и неисправности;

2) организовать выполнение утверждённых решениями общих собраний Собственников восстановительных работ в многоквартирном доме, включающих в себя:

- работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме 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 имущества, имеющих повреждения, дефекты и неисправности, представляющие угрозу безопасности многоквартирного дома.

5.2. 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 организации либо по собственной инициативе.

5.3. 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 организация 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 организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 ЖК РФ и настоящим договором.

6.4. Управляющая организация 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 организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственников. Управляющая организация 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 организацией 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

организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения 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 организация 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 организация не выполняет условий настоящего договора, что должно быть подтверждено наличием надлежаще оформленных актов, с принятием решения о выборе иной управляющей организации 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 организации, о чём Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае если:

- Собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Собственники помещений не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору в результате чего общая задолженность перед Управляющей организацией Собственников, выступающих в качестве одной его стороны 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 организации.

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

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 организацией и Собственниками.

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

8.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9. Особые условия

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров.

9.2 В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

10. Форс-мажор

10.1. Управляющая организация, 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 01 февраля 202 4 г.

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 организация:

ООО "УК "Прибалтийская" ИНН 3918504430 КПП 391801001

Юр. Адрес: 238326 г. Зеленоградск ул. Тургенева д.15.

р/сч. 40702810120190000163 в отделении № 8626 Сбербанка России г. Калининград БИК 042748634

е-mail: ykmoiodom@mail.ru тел. +7 909 783 48 91

Генеральный директор _____ А.В. Благовестников

Настоящий подписной лист является неотъемлемой частью договора управления многоквартирным домом по адресу: Калининградская обл. г. Калининград, проспект Мира д. 136, составленного согласно требования ч.1 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в виде одного документа, подписанного сторонами.

Приложение № 1

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.
4.	Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания.
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 комфортности 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

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

УСЛУГИ И РАБОТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ
I. Работы по содержанию несущих конструкций и ненесущих конструкций	
1. Работы по содержанию фундамента:	
1.1. Проверка (визуальная) технического состояния видимых частей конструкций фундамента.	2 раза в год
2. Работы по содержанию подвала (технического подполья):	
2.1. Проверка температурно-влажностного режима подвального помещения (технического подполья).	2 раза в год
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
4. Работы по содержанию перекрытий и покрытий:	
Выявление видимых нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний перекрытий и покрытий.	При осмотре - 2 раза в год
5. Работы по содержанию крыши:	
5.1. Проверка кровли на отсутствие протечек.	2 раза в год
5.2. Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	При необходимости
5.3. 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
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 (домовые знаки и т.д.) притворов входных дверей, доводчиков.	При проведении обходов
8. Работы по содержанию перегородок в местах общего пользования:	
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
9. Работы по содержанию внутренней отделки:	
9.1. Проверка состояния внутренней отделки.	2 раза в год
10. Работы по содержанию полов помещений общего пользования.	
11. Работы по содержанию оконных и дверных заполнений помещений общего пользования	
II. Работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества МКД	
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	При проведении осмотров 3 раза 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
13. Общие работы по содержанию внутридомовой системы водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, горячего водоснабжения	

Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета.	При проведении осмотров
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 раз 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
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества дома	
15. Работы по содержанию помещений общего пользования:	
Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов, окон.	По графику
16. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.	
16.1. Подметание и уборка придомовой территории.	3 раза в неделю
16.2. Содержание урн, установленных возле подъездов: - очистка от мусора - промывка	не реже 3 раз в неделю; Периодически
16.3. Уборка и выкашивание газонов	По необходимости.
17. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
17.1. Осмотры пожарных выходов, систем аварийного освещения	- 2 раза в год
17.2. Обеспечение работоспособного состояния пожарных выходов, систем аварийного освещения	Постоянно
18. Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах:	
Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах при выполнении работ по аварийному обслуживанию.	В течении суток

Приложение № 3

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.
1	Техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных коммуникаций и технических устройств МОП.	В период действия договора	0,33
2	Содержание и текущий ремонт сетей энергоснабжения.	В период действия договора	1,05
3	Осмотры: сезонный, текущий, внеочередной.		0,15
4	Текущий ремонт:		2,56
4.1	Устранение течи небольших участков кровли, местами (до 10% от общего объема)	По мере необходимости	
4.2	Частичный ремонт лестниц, крылец, входов в подъезд, штукатурных работ отделки подъездов и тех.помещений МОП.	По мере необходимости	
4.3	Замена вентилях, сгонов, кранов.	По необходимости	
4.4	Обследование газоходов и вентканалов в квартире.	3 раза в год.	
5	Санитарное содержание земельного участка		3,00
5.1	Подметание земельного участка, уборка мусора с газонов, очистка урн, сдвигание и подметание снега на тротуарах, обработка противогололедным составом, покос газонов.	не реже 3 раза в неделю	
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		6,69
8	Сухая и влажная уборка МОП		3,0

8.1	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, почтовых ящиков, дверей МОП.	Не реже 2-х раз в месяц	
8.2	Мытье окон МОП	1 раз в год	
8.3	Влажная уборка подъездов МОП	Не реже 2-х раз в месяц	
8.4	Сухая уборка подъездов МОП	Не реже 2-х раз в месяц	
9	Содержание контейнерных площадок для сбора ТКО	В период действия договора	1,0
	Итого:		19.00

1.	Водоснабжение для СОИ	По нормативу
2.	Водоотведение для СОИ	По нормативу
3.	Электроэнергия для СОИ	По нормативу
4.	Центральное отопление для СОИ	По нормативу
5.	Горячее водоснабжение для СОИ	По нормативу
6.	Обслуживание домофона	По договору