ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Калининград

«____»_____20___г.

Общество с ограниченной ответственностью «Лучший дом в Центральном районе», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», действующее на основании Лицензии № 269 от 15.08.2017 г. выданной Государственной жилищной инспекцией Калининградской области, в лице директора Михайловой Светланы Михайловны, действующего на основании Устава, и

_____
(фамилия, имя, отчество)

- собственник квартиры (нежилого помещения) № _____ в многоквартирном доме №20 по адресу: г. Калининград, ул. Уральская на основании документа, подтверждающего право (свидетельство/выписка ЕГРП):

_____

от _____ г., именуемый в дальнейшем «Собственник», именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.
1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.
1.3. Лица, приобретшие права собственности и/или владения и пользования на помещения в МКД на основании акта приема-передачи помещения присоединяются к Договору без заключения дополнительных соглашений с момента принятия помещения на основании документа, подписанного Собственником и лицом, принимающим помещение во владение (пользование, собственность, на ответственное хранение и т.д.) и обязаны оплачивать работы и услуги по данному договору с даты подписания документа о передаче помещения в собственность и/или владение и пользование.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также организация предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.
2.2. Управляющая организация по заданию Собственников обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме № 20 по адресу: г. Калининград, ул. Уральская, организовать предоставление коммунальных услуг Собственникам (а также членам семьи Собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), в соответствии с действующим законодательством РФ, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.
Выполнение капитального ремонта общего имущества МКД не является предметом настоящего договора. Все решения, связанные с выполнением капитального ремонта МКД решаются в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ и иных нормативных актов РФ.
2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

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 с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также организации предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, с учетом требований действующих правил и норм, иных правовых актов.
3.1.2. В течение срока действия договора оказывать услуги по управлению, содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества дома, указанные в договоре. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
Выполнение работ по улучшению комфортности МКД по сравнению с существующим, не включено в состав услуг по настоящему договору и выполняется на условиях обеспечения дополнительного финансирования собственниками.
3.1.3. Организовать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, а также иным законным пользователям помещений Собственников в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу. Для этого содержать внутридомовые инженерные системы, осуществлять контроль за качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, а также вести учет их потребления на основании показаний общедомовых приборов учета. Перечень коммунальных услуг и порядок их оплаты приведен в Приложении № 5 к Договору.

3.1.4. Предоставлять иные дополнительные услуги (видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, уборки лестничных клеток, установки и эксплуатации ограждающего оборудования (шлагбаумы, ворота и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений, либо утвержденной формой договора управления и (или) тарифом на оказание услуг управляющей организации и финансируемые собственниками дополнительно.

3.1.5. Производить расчетно-кассовое обслуживание для приема от Собственников платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также платы за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги, любым, не противоречащим действующему законодательству, способом.

По распоряжению Собственников, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех законных пользователей помещениями Собственников. При осуществлении расчетов собственниками за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающей организации УО ведение расчетов, в том числе и прием платежей, не осуществляет.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся законными пользователями принадлежащих Собственникам помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных) в соответствии с перечнем, указанным в акте приема-передачи дома, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.8. 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, непосредственно связанных с общим имуществом МКД. Срок предоставления ответов на обращения Собственников не должен превышать предельные сроки рассмотрения обращений, установленные действующим законодательством РФ.

3.1.9. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одного рабочего дня с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, за исключением случаев возникновения аварийных ситуаций.

3.1.10. Обеспечить по требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдачу в день приема справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.11. Согласовать с Собственниками время доступа в помещение в срок до 2 (двух) дней перед началом проведения работ или направить им письменное уведомление о необходимости проведении работ внутри помещений Собственников. (за исключением случаев необходимости проведения работ, связанных с устранением экстренных аварийных ситуаций).

3.1.12. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта либо замене оборудования, относящегося к общему имуществу МКД.

3.1.13. По требованию Собственников (нанимателей и арендаторов) производить сверку расчетов платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.14. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3.1.15. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещениям Собственников в течение 1 (одного) рабочего дня с момента поступления соответствующей заявки.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников иным лицам, без письменного разрешения Собственников помещений или наличия иного законного основания.

3.1.17. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, а также по вопросам использования общего имущества МКД.

3.1.18. Предоставлять Собственникам или уполномоченным ими лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества в сроки, предусмотренным нормами действующего законодательства РФ.

3.2. **Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Оказывать услуги, производить работы по Договору как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц (исполнителей). Платежи физических и юридических лиц, принимаемых управляющей организацией в счет оплаты коммунальных и других услуг, являются целевыми платежами и перечисляются поставщикам услуг по принадлежности по мере их поступления.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму долга по оплате за жилищно-коммунальные услуги и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Требовать соблюдения собственниками правил пользования жилыми помещениями и использования общего имущества дома. В случае неисполнения Собственником законного требования Управляющей организации об устранении несанкционированного переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений, общего имущества МКД, а также несогласованном размещении кондиционеров, телевизионных антенн, рекламных конструкций и иного

оборудования на общем имуществе МКД, УО вправе информировать надзорные и контролирующие органы о нарушениях, а также самостоятельно произвести демонтаж такого оборудования без дополнительного уведомления Собственника и возложить на Собственника оплату всех расходов по демонтажу оборудования и приведению общего имущества МКД в первоначальное состояние.

3.2.5. Увеличивать тариф (размер платы) за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества на индекс потребительских цен. Увеличение тарифа (размер платы) за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества может осуществляться один раз в год.

3.2.6. Уведомлять Собственников о проведении собраний и принятых на них решениях (в случае предоставления собственниками УО документов, подтверждающих волеизъявление собственников в полном объеме), об изменении размера платы, уведомлять и информировать по иным вопросам путем размещения уведомлений, объявлений, отчетов и иной информации на досках объявлений или на первых этажах подъездов или в почтовых ящиках (квартир/ нежилых помещений).

3.2.7. Заключать необходимые договоры (с третьими лицами) для обеспечения расчетов оплаты за оказанные по настоящему договору услуги.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать подачу потребления электроэнергии и газа в случаях, предусмотренных законодательством и Договором, а также в случаях наличия задолженности по оплате услуг **более чем за три месяца**, уведомив об этом Собственников за 20 суток. В случае непогашения образовавшейся задолженности в течении установленного в предупреждении срока по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления услуги приостанавливает предоставление коммунальной услуги.

3.2.9. При возникновении аварийной ситуации немедленно, без предварительного уведомления Собственников, ограничить подачу коммунальных ресурсов, отключить инженерные коммуникации и оборудование до устранения аварийной ситуации (локализация аварии в течение суток, полное устранение аварии до 5 суток).

3.2.10. В аварийных ситуациях (дефекты на трубопроводах систем холодного водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, находящихся в жилом помещении) при отсутствии Собственников (нанимателей) помещений и членов их семей (или иных законных представителей собственника) более одних суток, а также ключей от помещений, вскрывать помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, организаций подрядчиков по обслуживанию жилищного фонда с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности помещения.

3.2.11. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников для выполнения необходимых ремонтных работ, поставив последних за 3 (три) календарных дня в известность о дате и времени осмотра, а при ликвидации аварий - в любое время.

3.2.12. С целью выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества безвозмездно использовать нежилые (технические) помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений (кровли, крыши, подъезды, подвалы и т.п.). Использование помещений осуществляется исключительно для выполнения работ и оказания услуг (без права сдачи в аренду или заключения других сделок) и может осуществляться Управляющей организацией лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.1.13. Передавать во временное возмездное пользование третьим лицам часть общего имущества МКД с целью получения Собственниками дополнительных услуг (внутридомовой автоматики, телефонии, интернета, кабельного телевидения и т.п.), в установленном законом порядке. Согласовывать вопросы использования общего имущества МКД, в том числе придомовой территории, с соблюдением интересов Собственников.

3.1.14. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.3. **Собственники обязаны:**

3.3.1. Использовать принадлежащие им помещения по их назначению.

3.3.2. Бережно относиться к общему имуществу МКД, его инженерному оборудованию, придомовой территории.

3.3.3. Являясь Собственниками (арендаторами) нежилого помещения (офиса, магазина и т.п.) самостоятельно до 10 числа текущего месяца, следующего за расчетным, получать в офисе Управляющей организации счета, счета-фактуры и платежные документы на оплату услуг, передавать в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета, в сроки и в порядке, установленном нормами действующего законодательства РФ.

3.3.4. Своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи за дополнительные виды услуг. Обязанность по оплате за жилищно-коммунальные услуги возникает с момента подписания Акта приема-передачи на помещение. УО обязана предоставлять Собственникам жилых помещений платежные документы на оплату услуг любым удобным для них и согласованным с УО способом (электронная почта и т.п.).

3.3.5. При неиспользовании помещения(-й) 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 Собственников при их отсутствии в городе более 24 часов в случае возникновения аварийных ситуаций и для обеспечения доступа для снятий показаний индивидуальных приборов учета, установленных в квартире.

3.3.6. Соблюдать следующие требования:

Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых домов и придомовой территории, а также Правила пожарной безопасности, Правила санитарного содержания и благоустройства территории, Закон Калининградской области «Об обеспечении тишины и покоя граждан в ночное время на территории Калининградской области».

а) не производить перенос и иные изменения инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

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, без согласования с Управляющей организацией;
г) при неиспользовании помещения обеспечивать работу отопительной системы в зимнее время во избежание аварийной ситуации.
д) 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 законом порядке;
е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
з) не допускать превышения допустимой грузоподъемности лифтов;
и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с Законом Калининградской области «Об обеспечении тишины и покоя граждан в ночное время на территории Калининградской области» от 23.10.2014 года;
к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, согласовывать в установленном законом порядке переустройство и перепланировку помещений (согласно Постановления правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в Многоквартирном доме» и Госстроя России от 27.09.2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»).
л) не нарушать тишину и покой (граждан) с 23.00 до 8.00 час. (при производстве ремонтных работ с 19.00 до 8.00 час.) в соответствии с Законом Калининградской области «Об обеспечении тишины и покоя граждан в ночное время на территории Калининградской области».
3.3.7. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственниками полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты (собственники жилых помещений).
3.3.8. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие им помещения 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 Собственниками время, а при возникновении аварийных ситуаций - в любое время.
3.3.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.
3.4. **Собственники имеют право:**
3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
3.4.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке и на условиях, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.
3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду, при условии уведомления УО в соответствии с пп.1 п.3.3.5 настоящего договора.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества, оплату коммунальных услуг устанавливается в соответствии с долей Собственников в праве собственности на общее имущество МКД, показаниями приборов учета коммунальных ресурсов, действующих тарифов и правил начисления оплаты за жилищно-коммунальные услуги.
4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:
- стоимостью работ и услуг по управлению многоквартирным домом;
- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества;
- стоимостью коммунальных ресурсов, установленных в соответствии с действующим законодательством;
- стоимостью дополнительных услуг.

Платежи физических и юридических лиц, принимаемых Управляющей организацией в счет оплаты коммунальных и

других услуг, являются целевыми платежами и перечисляются поставщикам услуг по принадлежности по мере их поступления.
4.3. Размер и порядок расчета платы за коммунальные услуги (в том числе порядок применения нормативов потребления коммунальных услуг и показаний приборов учета) осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти, либо органами местного самоуправления на основании нормативных актов, изданных в порядке, установленном законодательством, и применяются (изменяются) с даты указанной в нормативном акте.
4.5. Начисление оплаты за коммунальные услуги производится поставщиками услуг или УО в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных правительством РФ. **Плата за коммунальные услуги не включает в себя вознаграждение УО (ст. 154 ЖК РФ).** Приобретение УО коммунальных ресурсов и предоставление коммунальных услуг гражданам производится по тарифу, утвержденному в установленном законом порядке, то есть в распоряжении УО после расчетов с ресурсоснабжающей организацией не остается какой-либо прибыли, ее доходы в целях налогообложения равны расходам.
4.6. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД рассчитывается пропорционально доле занимаемого помещения, исходя из общей площади занимаемого помещения, умноженной на тариф (размер платы за 1 кв. м общей площади помещения), указанный в Приложении № 3 Договора.
4.7. Перечень выполняемых УО услуг и работ указан в Приложении № 2 к настоящему договору.
4.8. Тариф (размер платы) за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества может ежегодно увеличиваться УО на индекс потребительских цен. Стоимость оказания услуг по обслуживанию ВДГО и домофона может увеличиваться УО в одностороннем порядке в случае увеличения подрядными организациями стоимости оказания указанных услуг.
4.9. Плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится **ежемесячно в сроки, предусмотренные нормами действующего законодательства РФ,** в кассу Управляющей организации, либо на расчетный счет УО, на основании выставляемых платежных документов. Платежные документы на оплату услуг и работ по Договору выставляются УО в сроки, предусмотренные нормами действующего законодательства РФ. В платежном документе указывается, за какой период производится оплата по Договору, сумма оплаты услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, сумма оплаты коммунальных и дополнительных (если предоставляются) услуг, а также имеющаяся задолженность.
4.10. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, а также за коммунальные и дополнительные услуги.
4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления (иных уполномоченных органов).
4.12. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление им платежных документов.
4.13. Проведение капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме не предусмотрено обязательствами УО по настоящему договору и осуществляется в порядке, установленным действующим законодательством.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3 настоящего Договора, Собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.
5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилых помещениях Собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе осуществить доначисление оплаты за жилищно-коммунальные услуги за весь период фактического пользования, а в случае неоплаты - обратиться в суд с иском о взыскании с Собственников реального ущерба.
5.4. Управляющая организация не несёт ответственности за причиненный ущерб в случае возникновения его в результате наличия строительных недостатков в период действия гарантийных обязательств застройщика. При обнаружении таких дефектов УО уведомляет Собственников и Застройщика в течение 3 дней с момента обнаружении дефекта, а также выдает Акт о наличии строительных недостатков.
5.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу или имуществу Собственников и третьих лиц, так же их жизни и здоровью, если он возник в результате:
- умышленных либо неосторожных (неосмотрительных) действий (бездействий) Собственников (нанимателей) или третьих лиц, а также лиц, проживающих в помещениях Собственников (нанимателей);
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предотвратить и (или) устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, непринятие своевременного решения Собственниками о проведении капитального ремонта).
- использованием Собственниками (нанимателями) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства
- не выполнением Собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных настоящим договором, правил

пользования жилыми помещениями и общим имуществом.
5.6. В случае если Собственники нежилых помещений в течение 3-х расчетных периодов не производят расчет (оплату) за выполнение работ и оказание услуг по договору, Управляющая организация вправе произвести отключение инженерных коммуникаций, принадлежащих Собственникам нежилых помещений, от инженерных коммуникаций многоквартирного дома (обеспечить видимый разрыв) до погашения задолженности по договору. Предупреждение об отключении направляется заказным письмом с уведомлением или вручается лично под роспись за 5 календарных дней до момента проведения ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг. Обратное подключение коммуникаций нежилого помещения к внутридомовым сетям осуществляется за плату по тарифам, установленным Управляющей организацией и действующим на момент обращения.

6. Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
6.2. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.
7.2. Настоящим Собственники в соответствии с п. 3 статьи 3 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дают свое согласие УО на обработку своих персональных данных, необходимую для целей исполнения условий Договора. Обработка персональных данных включает в себя: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование и уничтожение. Согласие дано на все время действия Договора при этом все представленные Собственниками персональные данные являются полными и точными и для их подтверждения последний представляет соответствующие документы (по мере изменения таких данных). Собственники дают свое согласие УО запрашивать у третьих лиц (организаций, государственных органов власти, органах местного самоуправления, правоохранительных органов, и др.) и передавать третьим лицам их персональные данные и дополнительные сведения в целях исполнения Договора. Собственники дают свое согласие УО в случае невыполнения последними денежного обязательства по Договору (оплаты услуг) уведомлять их о необходимости выполнить указанное денежное обязательство путем размещения уведомлений, объявлений, отчетов и иной информации на досках объявлений или на первых этажах подъездов МКД или в почтовых ящиках МКД. Собственники ознакомлены с возможными последствиями их отказа дать письменное согласие на получение персональных данных от третьих лиц, а также на обработку и передачу третьим лицам персональных данных (невозможность исполнения Договора и другое). УО несет ответственность за обработку персональных данных Собственников, обрабатываемых в информационной системе/информационных системах с использованием средств автоматизации в рамках Договора и в соответствие с ФЗ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», ФЗ от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации, и др. нормативными правовыми документами по вопросам использования и защиты информационных ресурсов, содержащих персональные данные.
7.3. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений любой информации о своих действиях и решениях, либо об исполнении настоящего договора, а также предложений о необходимости проведения общего собрания Собственников помещений, считается исполненным, если такая информация передана Председателю Совета многоквартирного дома и/или уполномоченному Собственниками лицу и/или членам Совета и/или иным выбранным Собственниками лицам, а при их отсутствии указанных лиц любому Собственнику и/или размещена на досках объявлений и/или входных группах (дверях) подъездов.

8. Форс-мажор

8.1. Любая Сторона, 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, т.е. 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 независящие 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.
8.2. 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.
8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно, не позднее 2 (двух) рабочих дней известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Управляющая организация начинает осуществление деятельности по управлению МКД в соответствии с условиями настоящего договора с даты принятия решения общим собранием собственников помещений МКД об утверждении условий настоящего договора и о выборе управляющей организации. Срок действия настоящего договора составляет один год.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.
Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав общего имущества дома.
2. Перечень услуг по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, услуг по управлению, оказываемых Управляющей организацией, дополнительных услуг.
3. Тарифы на услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг.
4. Тарифы на коммунальные услуги.
5. Перечень коммунальных услуг.
6. Режим работы Управляющей организации.
7. Реестр собственников помещений.

10. Реквизиты Сторон

Собственник (уполномоченный представитель Собственника):	Управляющая организация:
_____ (Ф.И.О. /наименование Собственника при необходимости) _____ _____(_____) (подпись) (фамилия, инициалы) печать (для организаций) Паспортные данные (для Собственников - граждан): паспорт серии _____ № _____ выдан: (когда) _____, (кем) _____ (код подразделения) _____ тел._____	ООО «Лучший дом в Центральном районе» _____ Михайлова С.М. 236029, г. Калининград, ул. В. Талалихина, д. 12-16 ИНН/КПП 3906349533/390601001 р/с 40702810204170000505 к/с 30101810900000000855 ФАКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО) Санкт-Петербург БИК 044030855

Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным домом
№ 20 по ул. Уральская в г. Калининграде

СОСТАВ общего имущества дома

В состав общего имущества дома в соответствии со ст.2 «Правил содержания общего имущества в Многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. включаются:
Помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом Многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования):
1. Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в Многоквартирном доме оборудование.
2. Крыши;
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, общедомовые двери, окна, перила подъездов;
4. Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных Государственного земельного кадастра.
5. Внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
6. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, (и если имеется- электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода), грузовых, пассажирских лифтов, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
7. Внутренняя система газоснабжения, а также иного механического, электрического, измерительного и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома.
Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

ТЕЛЕФОНЫ аварийных служб
В случае возникновения аварийных ситуаций обратиться по телефонам:

Диспетчер управляющей компании	988-343	Круглосуточная аварийная служба	973-973
Экстренная оперативная служба	112	Аварийная Горгаза	04
Городская аварийная служба	004	Водоканал наружный сетей	21-58-05
Наружные сети канализации	53-44-78	МУП «Калининградтеплосеть»	46-46-14, 44-66-10
Наружное освещение	53-07-93	Кабельные и воздушные сети	95-70-79, 96-50-58

Собственники	Управляющая организация:
Собственник (Ф.И.О., подпись собственноручно и полностью)	Управляющая организация Директор М.П. Михайлова С.М.

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом
№ 20 по ул. Уральская в г. Калининграде

ПЕРЕЧЕНЬ

услуг, оказываемых Управляющей организацией

№	Наименование	Периодичность
1.	**Содержание и текущий ремонт общего имущества:** - техническое обслуживание внутридомовых систем, сетей и устройств — водоснабжения, водоотведения и канализации, электросетей, ВПУ -ремонт этажных электрощитов на лестничных площадках, ВРУ дома, устранение неисправной электропроводки, мелкий ремонт электротехнических устройств -замена лампочек аварийного освещения в моп -прочистка канализационной сети (стояки и лежаки) - проверка исправности вентиляционных каналов и газоходов -текущий ремонт и устранение протечки в отдельных местах кровли в течение 3 суток-10 % -замена разбитых стекол окон на лестничных клетках - ремонт, окраска детских площадок и элементов благоустройства - поверка коллективных приборов измерения и учета - заявочный ремонт	по необходимости по необходимости по необходимости по необходимости 2 раза в год по необходимости по необходимости сезонно, 1 раз \ год по истечении срока
2.	**Аварийное обслуживание:** -системы водо-, электроснабжения -неисправности системы освещения помещений общего пользования	круглосуточно по необходимости
3.	**Услуги по управлению домом:** -организация подачи коммунальных услуг в дом: заключение необходимых договоров с поставщиками коммунальных услуг, специализированными организациями на выполнение работ и услуг, ведение технической документации на имущество, контроль соблюдения договоров объема и качеств, предоставляемых услуг, ведение расчетов с поставщиками, подготовка предложений об установлении тарифов на управление и обслуживание общего имущества дома, сбор средств на содержание дома, обеспечение начислений платы и выставления платежных документов собственникам помещений, ведение базы данных по платежам, оптимизация затрат на текущий ремонт и обслуживание внутридомовых сетей, ведение паспортного учета граждан, выдача справок.	Постоянно
4.	**Содержание придомовой территории:** -подметание придомовой территории, уборка мусора с газонов, -сдвижка и подметание снега с тротуаров при отсутствии снегопада -сдвижка и подметание снега с тротуаров при снегопаде - окос травы	5 раз в неделю 2 раза в неделю по необходимости
2.	Вывоз твердых бытовых отходов	В соответствии с графиком работы УО
3.	Обслуживанию ВДГО (при наличии)	В соответствии с графиком работы УО
4.	Обслуживание лифта (при наличии)	В соответствии с графиком работы УО
5.	**Дополнительные услуги:** Уборка лестничных клеток (при условии принятия Потребителями (одного подъезда) решения по данному вопросу и дополнительной оплаты): - мытье полов лестничных клеток 1 раз в неделю; - подметание и мытье лифтовых кабин и первого этажа 1 раз в неделю; - влажная протирка стен, дверей, зеркал кабины лифта 1 раз в неделю; - влажная протирка стеновых панелей подъезда (если позволяет покрытие) 2 раза в год; - мытье окон, металлических ограждений на лестничных клетках 2 раза в год; - Обслуживание домофонов, ограждающих конструкций (ворота, калитки, шлагбаумы, оборудованные системой автоматики), систем видеонаблюдения и иного оборудования. - Уборка паркинга (для собственников машино-мест)	В соответствии с графиком работы УО.
6.	**Коммунальные услуги:** - водоснабжение, водоотведение; электроснабжение; газоснабжение, теплоснабжение (отопление, ГВС) (в зависимости от вида обеспечения коммунальными услугами дома)	Круглосуточно

Собственники	Управляющая организация:
Собственник _____ (Ф.И.О., подпись собственноручно и полностью)	Управляющая организация Директор _____ С.М. Михайлова М.П.

Приложение № 3
к Договору управления многоквартирным домом
№ 20 по ул. Уральская в г. Калининграде

ТАРИФЫ и перечень услуг и работ

по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, предоставлению коммунальных услуг.

№	Наименование	Периодичность оказания услуги	Стоимость
1.1	**Техническое обслуживание внутридомовых сетей, выполнение заявочного ремонта:** -сезонные осмотры, техническое обслуживание внутридомовых систем, сетей и устройств водоснабжения, водоотведения и канализации, электросетей, ВПУ, -ремонт этажных электрощитов на лестничных площадках, ВРУ дома, устранение неисправной электропроводки, мелкий ремонт электротехнических устройств -поверка коллективных приборов измерения и учета -замена лампочек аварийного освещения в моп -прочистка канализационной сети (стояки и лежаки) -заявочный ремонт	ежемесячно по необходимости по истечении срока по необходимости по необходимости по заявкам	3,90 руб./кв.м.
	-проверка исправности вентиляционных каналов и газоходов	3 раза в год	0,44 руб./кв.м.
	-текущий ремонт и устранение протечки в отдельных местах кровли в течение 3 суток-10 %	по необходимости	1,00 руб./кв.м.
	-ремонт, окраска детских площадок и элементов благоустройства	сезонно, 1 раз \ год	0,29 руб./кв.м.
1.2	**Содержание придомовой территории:** -подметание придомовой территории, уборка мусора с газонов, -сдвижка и подметание снега с тротуаров -содержание имеющихся зеленых насаждений	5 раз в неделю сезонно	3,30 руб./кв.м.
	-окос травы	сезонно	0,20 руб./кв.м.
1.3	**Аварийное обслуживание:** -системы водо-, электроснабжения -неисправности системы освещения помещений общего пользования	круглосуточно по необходимости	0,15 руб./кв.м.
2.	**Услуги по управлению домом:** -организация подачи коммунальных услуг в дом: заключение необходимых договоров с поставщиками коммунальных услуг, специализированными организациями на выполнение работ и услуг, ведение технической документации на имущество, контроль соблюдения договоров объема и качеств, предоставляемых услуг, ведение расчетов с поставщиками, подготовка предложений об установлении тарифов на управление и обслуживание общего имущества дома,	постоянно	3,00 руб./кв.м.
	-сбор средств на содержание дома, обеспечение начислений платы и выставления платежных документов собственникам помещений, ведение базы данных по платежам, оптимизация затрат на текущий ремонт и обслуживание внутридомовых сетей, ведение паспортного учета граждан, выдача справок.	ежемесячно	1,50 руб./кв.м.
	ИТОГО:		**13,78 руб./кв.м. ****
3.*	**Уборка МОП (подъезды)**	по графику	**2,94 руб./кв.м.**
4.*	**ВДГО**	ежегодно	**0,76 руб./кв.м.**
5.*	**Обслуживание лифтов (то, освидетельствование, страховка)**	ежемесячно	**2,21 руб./кв.м.**
6.*	**Обслуживание ДНС**	по необходимости	**по факт.затратам**
7.*	**Обслуживание пожарной сигнализации, систем пожаротушения**	по необходимости	**по факт.затратам**
8.*	**Обслуживание домофонов и калиток**	ежемесячно	**45 руб./кв.м.**
9.*	**Обслуживание шлагбаумов, ворот**	по необходимости	**по факт.затратам**
10.*	**Обслуживание системы видеонаблюдения**	по необходимости	**по факт.затратам**
11.*	**Уборка паркинга (для собственников машино-мест)** по графику: 4 раза в месяц: 3 раза сухая уборка, 1 раз влажная уборка	еженедельно	**16,54 руб./кв.м. машино-место**
12.*	**Обслуживание газоанализаторов, сигнализаторов загазованности в МОП для нежилых помещений**	по необходимости	**по факт.затратам**
13.*	**Содержание контейнерной площадки (аренда и содержание контейнеров для сбора ТКО и КГМ, санитарная обработка контейнерной площадки, вывоз строительного мусора при необходимости)**	ежемесячно	**по факт.затратам**
14.*	**Коммунальные ресурсы на содержание общего имущества**	ежемесячно	**по приборам учета**
15.*	**Освещение придомовой территории**	ежемесячно	**по приборам учета**
16.*	**Охрана придомовой территории и паркинга**	ежемесячно	**5,91 руб./кв.м.**
17.*	**Замена стеклянных панно, витражей, входных дверей, зеркал в МОП**	по необходимости	**по факт.затратам**
18.*	**Обслуживание системы СКУД в лифтовых холлах в помещении паркинга**	по необходимости	**по факт.затратам**

* - Стоимость услуг, не включенных в тариф по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, может меняться в связи с изменениями цен подрядными организациями.

** - тариф (размер платы) за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений МКД ежегодно индексируется управляющей организацией, увеличиваться в пределах уровня инфляции на жилищно-коммунальные услуги.

Собственники	Управляющая организация:
Собственник _____ (Ф.И.О., подпись собственноручно и полностью)	Управляющая организация Директор _____ С.М. Михайлова М.П.

Приложение № 4
к Договору управления многоквартирным домом
№ 20 по ул. Уральская в г. Калининграде

Тарифы на коммунальные услуги.

П/п	Коммунальные услуги	Ед. изм.	Тариф (руб. за 1 кв/ч, куб. м, Гкал)
1	Электроснабжение	1 кВт/ч	По установленным тарифам
2	Водоснабжение, водоотведение	1 куб. м	По установленным тарифам
3	Газоснабжение	1 куб. м	По установленным тарифам

Приложение № 5
к Договору управления многоквартирным домом
№ 20 по ул. Уральская в г. Калининграде

Перечень коммунальных услуг

№№ п/п	Вид коммунальной услуги	Наличие
1.	Холодное водоснабжение	+
2.	Горячее водоснабжение	-
3.	Теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения	-
4.	Теплоснабжение	-
5.	Водоотведение	+
6.	Электроснабжение	+
7.	Газоснабжение	+

Приложение № 6
к Договору управления многоквартирным домом
№ 20 по ул. Уральская в г. Калининграде

Режим работы управляющей компании:

Главный офис: г. Калининград, ул. Талалихина, 16
Тел/факс 98-83-43 e-mail: **info@domtrest.ru**, сайт: **www.domtrest.ru**
График работы:
понедельник, среда, пятница – 9.00-18.00 (перерыв 13.00-14.00)
вторник, четверг – 10.00-19.00 (перерыв 13.00-14.00)
суббота, воскресенье – выходной
прием граждан (паспортный стол, юридический отдел, технический отдел, бухгалтерия):
вторник 15.00-19.00, четверг 10.00-19.00 (с перерывом на обед с 13.00-14.00)
Прием граждан директором:
каждый четверг 15.00-19.00 по предварительной записи по телефону 98-83-43.
Диспетчер прием заявок по тел. 98-83-43 (в рабочее время)
Аварийная служба (круглосуточно) по тел. 97-39-73
ООО «РКЦ ЖКХ»: г .Калининград ул. Земельная дом 2
Тел. 98-84-84, тел./факс 98-84-83 e-mail **info@rkc39.ru**, сайт: **www.rkc39.ru**
график работы:
вторник, четверг – 10.00-19.00 (перерыв 13.00-14.00)
среда, пятница – 9.00-18.00 (перерыв 13.00-14.00), суббота 9.00-17.00 без перерыва
Паспортный стол: г.Калининград ул. Земельная д. 2, телефон: 98-82-26
График работы: Вторник 15.00-19.00, Четверг 10.00-19.00, Суббота 10.00-15.00
Контактные телефоны офисов:
г. Калининград, ул. Осенняя д. 4 «а» тел. Руководитель 8-981-467-56-51
Мастер участка тел. 8-911-867-13-80 Диспетчер 8-911-452-44-38.

Собственники	Управляющая организация:
Собственник (Ф.И.О., подпись собственноручно и полностью)	Управляющая организация Директор С.М. Михайлова М.П.