

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Калининград

"__" _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищный трест-Лучший дом», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Топоровой Ирины Рафаэлевны, действующей на основании Устава, и _____

_____ фамилия, _____ имя, _____ отчество
- собственник квартиры (нежилого помещения) № _____ в многоквартирном доме № _____ по адресу:
г. Калининград, ул. _____ на основании документа, подтверждающего право _____
от _____ г., именуемый в дальнейшем «Собственник», именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

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.

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 Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № _____ по адресу: г. Калининград, ул. _____, организовать предоставление коммунальных услуг Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), 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, указаны 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. Оказывать услуги по управлению, содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с **приложением 2** к настоящему Договору.

3.1.3. Организовать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, а также иным законным пользователям помещениями Собственника 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: а) холодное водоснабжение; б) водоотведение; в) электроснабжение; г) газоснабжение.

3.1.4. Для этого заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести учет их потребления.

3.1.5. Предоставлять иные дополнительные услуги (видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, уборки лестничных клеток и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и финансируемые собственниками дополнительно.

3.1.6. Производить расчетно-кассовое обслуживание для приема от Собственника 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 Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех законных пользователей помещениями Собственника.

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

Режим работы управляющей компании:

Главный офис:

г.Калининград, ул.Талалихина, 16

Тел/факс, 32-92-45

ООО «РКЦ ЖКХ»(бухгалтерия) тел. 98-84-84, факс 94-84-83 e-mail info@rkc39.ru , сайт: www.rkc.ru

Тел. юридический отдел 32-92-45

Тел. главный бухгалтер 32-61-11

Тел. Технический отдел 32-24-48, тел./факс 32-27-56

Паспортный стол 32-28-56

e-mail info@domtrest.ru , сайт: www.domtrest.ru

график работы:

вт, чт. – 10,00-19,00

ср.пт. 9,00-18,00

обед 13,00-14,00

сб. 9,00-16,00 (без перерыва)

воскресенье, понедельник – выходной

прием граждан (паспортный стол, юридический отдел, технический отдел, бухгалтерия):

вт. 15,00-19,00, чт. 10,00-19,00(с перерывом на обед с 13.00-14.00), сб. 10,00-15,00

прием граждан директором:

чт. 15,00-19,00 (каждый четверг, предварительная запись по тел. 32-92-45)

Диспетчер прием заявок по тел.32-24-48 (в рабочее время)

В выходные и праздничные дни по тел. 004, 96-53-28

Контактные телефоны представительств:

г.Калининград, ул.Судостроительная, д.94, мастер участка 8-981-457-98-19, диспетчер 97-14-77,

8-911-867-14-30, прием паспортистом вт. 15.00-18.00, чт. 15.00-19.00, суб. 10.00-15.00

г.Калининград, ул.Минусинская, 16 «А», руководитель 8-911-854-92-03,диспетчер 97-14-77, 8-911-867-14-30,

Мастер участка 8-911-867-14-07, Прием паспортистом вт. 15.00-18.00, чт. 10.00-19.00, суб. 10.00-15.00

г.Калининград, ул.Балашовская, д.4, тел. 37-11-66, 8-911-867-14-83

г.Калининград, ул.Гагарина, д. 2 «а», тел. 98-41-00, 8-911-867-14-09

г.Калининград, ул.Красносельская, 82 кор.2, тел. Руководитель 61-12-30, 8-981-463-65-64

Мастер участка 98-83-64,8-911-864-19-79,Диспетчер98-83-65,8-911-452-44-38,прием паспортиста вт 15.00-18.00

г.Калининград, ул. Осенняя д.4 «а» тел. Руководитель 61-12-30, 8-981-463-65-64

Мастер участка тел.8-911-867-13-80, 98-83-65 Диспетчер 8-911-452-44-38, прием паспортиста сб. 10.00-15.00

г.Зеленоградск, ул.Ткаченко, д. 1, тел. 8(40150) 2-96-44, 8-911-867-14-65

г. Пионерский, ул. Комсомольская, 6 тел. Руководитель 8(40155)2-30-28, 8-911-493-24-18

3.1.8. 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.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них обоснованных недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а также в течение двух рабочих дней, если обращение пришло по электронной почте, согласно Постановлению Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

3.1.10. Информировать Собственника 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.

3.1.11. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником 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 (при отсутствии задолженности по оплате услуг УО).

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

3.1.13. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за один день до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения Собственника.

3.1.14. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.15. По требованию Собственника (его 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).

3.1.16. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - отчет размещается на досках

объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3.1.17. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.18. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника иным лицам, без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.19. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.20. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества для ознакомления в офисе управляющей компании.

3.1.21. Передавать во временное возмездное пользование третьим лицам часть общего имущества МКД с целью получения Собственниками дополнительных услуг (внутридомовой автоматики, телефонии, интернет, кабельное телевидение и т. п., а также с целью размещения рекламных и иных конструкций в установленном законом порядке.

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 самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц (исполнителей). Платежи физических и юридических лиц, принимаемых управляющей организацией в счет оплаты коммунальных и других услуг, являясь 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. Ежегодно, не позднее двух месяцев до окончания срока действия договора управления готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год с учетом изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен и значений, изменения стоимости энергоносителей и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений, оповестив об этом собственников не менее чем за один день.

3.2.5. В случае, если собственники многоквартирного дома не провели общее собрание по утверждению нового тарифа за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома или решение по данному вопросу общим собранием не было принято, УО имеет право в течение полугода применять предложенный собственникам на утверждение тариф, рассчитанный с учетом изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен и значений, изменения стоимости энергоносителей и прочих расходов на оказание услуг за предыдущий отчетный период. По истечении полугода управляющая организация либо собственники вновь иницируют проведение общего собрания собственников, на котором рассматривается отчет УО о применении нового тарифа. В случае признания отчета УО удовлетворительным, к расчетом по настоящему договору применяется новый тариф.

3.2.6. Уведомлять собственников МКД о проведении собраний и принятых на них решениях, об изменении размера платы, уведомлять и информировать по иным вопросам путем размещения уведомлений, объявлений, отчетов и иной информации на досках объявлений 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 задолженности по оплате услуг **более чем за два месяца**, уведомив об этом Заказчика за 10 суток.

3.2.9. При возникновении аварийной ситуации немедленно, без предварительного уведомления Заказчика, отключить инженерные сети до устранения аварийной ситуации (локализация аварии в течение суток, полное устранение аварии до 5 суток).

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

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

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

3.2.13. В соответствии с ч. 2 ст. 44 ЖК РФ передавать во временное (возмездное) пользование часть общего имущества МКД с целью предоставления собственникам МКД (включая, но не ограничиваясь) дополнительных услуг: внутридомовой автоматики, телефонной связи, телевидения, интернет, а также размещения рекламных и иных конструкций в установленном законом порядке.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Использовать принадлежащее ему помещение по его назначению.

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

3.3.3. Являясь собственником (арендатором) 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.

3.3.4. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи за дополнительные виды услуг, установленные по решению собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Обязанность по оплате за помещение и коммунальные услуги возникает с момента подписания Акта приема-передачи на помещение. Собственники жилых помещений самостоятельно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, обязаны получать в офисе УО счета, счета-фактуры и платежные документы на оплату услуг. УО обязана предоставлять собственнику жилого помещения платежные документы на оплату услуг любым удобным для него 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 Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов в случае возникновения аварийных ситуаций и для обеспечения доступа для снятия 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

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, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

г) исключен.

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 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 использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) исключен.

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, согласовывать в установленном законом порядке переустройство и перепланировку помещений.

м) не нарушать тишину и покой (граждан) с 22.00 до 8.00 час. (при производстве ремонтных работ с 19.00 до 8.00 час.) в соответствии со ст.16 Кодекса Калининградской области об административных правонарушениях.

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 Собственником 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 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 при возникновении аварийных ситуаций - в любое время.

3.3.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет 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. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

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 Собственника в праве собственности на общее имущество МКД.

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.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления города Калининграда в порядке, установленном 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. При отсутствии (неисправности) приборов учета, количество потребленных коммунальных услуг и размер платы за них определяется с учетом нормативов потребления коммунальных ресурсов, установленных в соответствии с нормативными актами, принятыми в установленном законом порядке.

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 МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества рассчитывается соразмерно 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, ежегодно устанавливаемый общим собранием собственников на основании предложений управляющей компании (п. 7 ст. 156 ЖК РФ).

4.7. Перечень выполняемых УО услуг и работ указан в Приложении № 2 к настоящему договору. В размер платы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД не включена стоимость вывоза и размещения твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритного мусора, стоимость обслуживания лифтов, уборки лестничных клеток, стоимость обслуживания внутридомового газового оборудования, стоимость иных дополнительных услуг (если предоставляются), которые Потребитель оплачивает в соответствии с фактическими затратами на оказание услуг.

4.8. В соответствии с п. 3 ст. 162 ЖК РФ порядок определения цены договора, указанный в разделе 4 Договора ежегодно индексируется с учетом изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен и значений, изменения стоимости энергоносителей и рассчитывается на новый год с учетом совокупности указанных показателей.

УО ежегодно готовит предложения по установлению на следующий год размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направляет их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

В случае отказа общего собрания собственников утвердить предложенный УО – тариф, либо не проведения общего собрания и не установления тарифов за содержание и ремонт, УО имеет право в течение полугодия применять предложенный собственникам на утверждение тариф, рассчитанный с учетом изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен и значений, изменения стоимости энергоносителей.

По истечении полугода управляющая организация либо собственники вновь иницируют проведение общего собрания собственников, на котором рассматривается отчет УО о применении нового тарифа. В случае признания отчета УО удовлетворительным, к расчетам по настоящему договору применяется новый тариф.

4.9. Плата за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся **ежемесячно до двадцатого числа** месяца, следующего за истекшим - в кассу Управляющей организации, либо на расчетный счет УО, на основании выставляемых платежных документов. Платежные документы на оплату услуг и работ по Договору выставляются УО не позднее **десятого числа** месяца, следующего за расчетным. В платежном документе указывается, за какой период производится оплата по Договору, сумма за оплату услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, сумма на оплату коммунальных и дополнительных (если предоставляются) услуг, а также имеющаяся задолженность.

4.10. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, а также за коммунальные 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 государственной власти города Калининграда.

4.12. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.13. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме не предусмотрено обязательствами УО по настоящему договору и осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.14. Дополнительные услуги оказываются Управляющей организацией за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

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, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника 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 Собственника 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 Собственника и Застройщика в течение 3 дней с момента обнаружения дефекта, а также выдает Акт о наличии строительных недостатков.

6. Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

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

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 Собственник в соответствии с п. 3 статьи 3 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дает свое согласие УО на обработку своих персональных данных, необходимую для целей Договора. Обработка персональных данных включает в себя: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование и уничтожение. Согласие дано на все время действия Договора при этом все представленные Заказчиком персональные данные являются полными и точными и для их подтверждения последний представляет соответствующие документы (по мере изменения таких данных). Заказчик дает свое согласие УО запрашивать у третьих лиц (организаций, государственных органов власти, органах местного самоуправления, правоохранительных органов, и др.) и передавать третьим лицам его персональные данные и дополнительные сведения в целях исполнения Договора. Заказчик дает свое согласие УО в случае невыполнения последним денежного обязательства по Договору (оплаты услуг) уведомлять его о необходимости выполнить указанное денежное обязательство путем размещения уведомлений, объявлений, отчетов и иной информации на досках объявлений или на первых этажах подъездов МКД или в почтовых ящиках МКД. Заказчик ознакомлен(-а) с возможными последствиями его отказа дать письменное согласие на получение его персональных данных от третьих лиц, а также на обработку и передачу третьим лицам своих персональных данных (невозможность исполнения Договора и другое). УО несет ответственность за обработку персональных данных Заказчика, обрабатываемых в информационной системе/информационных систем с использованием средств автоматизации в рамках Договора и в соответствии 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

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 независимые 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 известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на один год и вступает в действие с _____ по _____

9.2. 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.

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.
3. Перечень коммунальных услуг.
4. Тарифы на услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг.

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 _____ N _____ выдан: (когда) _____, (кем) _____ (код подразделения) _____ тел. _____	Директор ООО «Жилищный трест - Лучший дом» _____ И.Р.Топорова Юридический адрес: г. Калининград, ул.В.Талалихина,12 Фактический адрес: г. Калининград, ул. В.Талалихина,16 Реквизиты: ОГРН 1023901005424 ИНН 3906054258 КПП 390601001 БИК 042 748 634 р/с 407 028 10520110100685 к/с 301 018 101 000 000 006 34 В Отделении № 8626 Сбербанка России Калининград

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом
ул. _____ № _____

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 13.01.2006 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 и горячего 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 отопления, **(при наличии ее)** состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

7. 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.

8. 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 и распорядок работы Управляющей организации

В случае возникновения аварийных ситуаций обратиться по телефонам:

Служба спасения	01	Аварийная Горгаза	04
Городская аварийная служба	004	Водоканал наружный сетей	21-58-05
Наружные сети канализации	53-44-78	МУП «Калининградтеплосеть» диспетчер	46-46-14, 44-66-10
Наружное освещение	53-07-93	Кабельные и воздушные сети	95-70-79, 96-50-58

Управляющая организация Директор _____ И.Р. Топорова	Собственник _____ (Ф.И.О., подпись собственноручно и полностью)
--	---

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом
ул. _____ № _____

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, -устранение протечки в отдельных местах кровли до 10% от общего объема, -подготовка зданий к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды, выполнение работ по техническому обслуживанию дома, - прочистка внутридомовой канализационной сети (стояки и лежаки), -выполнение весенне-осенних, внеочередных осмотров, -проверка исправности вентиляционных каналов по заявкам, -проверка наличия тяги в газоходах, - ремонт этажных электрощитов на лестничных площадках, ВРУ дома, устранение неисправной электропроводки, мелкий ремонт электротехнических устройств МОП, -замена вентилей и сгонов трубопроводов водо- и теплоснабжения, регулировка и наладка системы отопления, - мелкий ремонт системы водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, -поверка коллективных приборов измерений и учета, - замена разбитых стекол окон. 2.Обеспечение аварийного обслуживания: - системы водо-, электро- снабжения, водоотведения; - неисправности системы освещения помещений общего пользования в течение 5 суток; 3.Услуги по управлению домом: - ведение технической документации многоквартирного дома; -заключение необходимых договоров с поставщиками коммунальных услуг, специализированными организациями на выполнение работ и услуг, контроль соблюдения договоров объема и качества предоставляемых услуг, ведение расчетов с поставщиками услуг, сбор средств на содержание дома, -подготовка предложений об установлении тарифов за управление и обслуживание общего имущества дома, подготовка отчетов, - ведение базы данных по платежам, обеспечение начислений платы и выставления платежных документов - ведение паспортного учета граждан, прием документов для регистрации и снятия с учета граждан по месту проживания, выдача справок (о составе семьи, занимаемой площади, копии лицевого счета и т.д.). 4.Уборка земельного участка: - подметание придомовой территории, уборка мусора с газонов, уборка контейнерной площадки; сдвигка и подметание снега с тротуаров.	соответствии с графиком работы УО.
5.	Дополнительные услуги: Уборка лестничных клеток (при условии принятия Потребителями (одного подъезда) решения по данному вопросу и дополнительной оплаты): - подметание лестничных клеток; - мытье полов; - подметание лифтовых кабин; - влажная протирка стен, дверей, зеркал кабины лифта; - влажная протирка стеновых панелей подъезда (если позволяет покрытие); - мытье окон, металлических ограждений на лестничных клетках; - Обслуживание домофонов, ограждающих конструкций (ворота, калитки, шлагбаумы, оборудованные системой автоматики), систем видеонаблюдения и иного оборудования. - Организация обслуживания трансформаторной подстанции, если указанная подстанция является общим имуществом многоквартирного дома, - Обслуживание системы пожаротушения и дымоудаления в домах, в которых данные системы установлены, - Услуги консьержа (охраны). - Обслуживание паркинга: уборка паркинга, техническое обслуживание ворот паркинга.	В соответствии с графиком работы УО.
	6.Вывоз твердых бытовых отходов	В соответствии с графиком работы УО
	7.Обслуживанию ВДГО	В соответствии с графиком работы УО
	8.Коммунальные услуги: - водоснабжение, водоотведение; электроснабжение; газоснабжение.	Круглосуточно.
Управляющая организация Директор _____ И.Р. Топорова	Собственник _____ (Ф.И.О., подпись, собственноручно и полностью)	

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

П/п	Услуги по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества дома	Ед. изм.	Тариф (руб. на 1 кв.м. в месяц)
1	Содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, услуги по управлению.	1 кв.м. общей площади помещения/квартиры.	
2	Организация вывоза ТБО и крупногабаритного мусора.	1 кв.м. общей площади помещения/квартиры.	По фактическим затратам.
3	Освещение МОП	1 кв.м. общей площади помещения/квартиры.	По фактическим затратам.
4	ВДГО (обслуживание внутридомовых газовых сетей)	1 кв.м. общей площади помещения/квартиры.	По фактическим затратам.
5	Лифт	1 кв.м. общей площади помещения/квартиры.	По фактическим затратам.
6	Уборка (лестничных клеток)	1 кв.м. общей площади помещения/квартиры.	По фактическим затратам.
7	Обслуживание домофона.	1 кв.м. общей площади помещения/квартиры.	По фактическим затратам.
8	Услуги консьержа дополнительно	1 кв.м. общей площади помещения/квартиры.	По фактическим затратам.
9	Обслуживание систем дымоудаления (пожаротушения) для МКД, оборудованных такими системами.	1 кв.м. общей площади помещения/квартиры.	По фактическим затратам.

Приложение № 4
к договору управления многоквартирным домом
ул. _____ № _____

П/п	Коммунальные услуги	Ед. изм.	Тариф (руб. за 1 кв/ч, ку.б.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

Управляющая организация Директор _____ И.Р. Топорова	Собственник _____ (Ф.И.О., подпись, Собственноручно и полностью)
---	--