ДОГОВОР №___
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Калининград "_____" _____ 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖЭУ-29», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Черноиванова Владислава Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **собственники** помещений в многоквартирном доме по адресу **г. Калининград, ул. Краснопрудная, д.45-51** (далее – Многоквартирный дом), в лице Председателя Совета многоквартирного дома _____ на основании решения общего собрания Собственников, приведённого в протоколе от _____ №_____ согласно ч.8 ст. 161.1 ЖК РФ, выступающие в качестве одной стороны настоящего договора, именуемые далее «Собственники», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор), путём составления одного документа, подписанного указанными сторонами, о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

1.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, производится по решению Общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

1.3. Состав и состояние Общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4. Условия настоящего Договора являются обязательными для всех Собственников помещений в МКД. При этом каждый Собственник помещения в МКД самостоятельно исполняет обязанности по настоящему Договору, в том числе обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других Собственников помещений в данном доме.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (далее – «Минимальный перечень № 290»), Правилами содержания общего имущества в МКД и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 (далее – Правила № 491), иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, регулирующими правоотношения Сторон.

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома через аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации (далее – АДС), устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.
2.1.2. Предоставлять ответы на обращения, предложения, заявления и жалобы Собственника в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.
2.1.3. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, в том числе путём размещения объявления по усмотрению Управляющей организации на информационном стенде (стендах) в подъездах МКД и (или) размещения информации на официальном сайте Управляющей организации www.upravdom-29.ru и/или посредством мессенджера MAX или ГИС ЖКХ.
2.1.4. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности не позднее 5-го (пятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.
2.1.4.1. Управляющая организация обеспечивает размещение информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в Государственной Информационной Системе ЖКХ (далее – «Система», «ГИС ЖКХ»), а также обеспечивает доставку Собственнику платежных документов (квитанций) любым из нижеуказанных способов:

- размещение в абонентском почтовом ящике, расположенном в подъезде МКД и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений;
- направление по адресу электронной почты Собственника (без направления платежного документа на бумажном носителе), в случае если Собственник дал письменное заявление на такой порядок доставки;
- иной способ по заявлению Собственника и согласованный сторонами.

Платежные документы, размещенные в абонентском почтовом ящике Собственника, считаются доставленными, если Собственник в течение двух дней после указанного в п.2.1.4 срока не обратился в Управляющую организацию за соответствующим платёжным документом.

Платежные документы, направленные по электронной почте, считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после отправления Управляющей организацией на адрес электронной почты, предоставленный Собственником.
2.1.5. Принимать от Собственника плату согласно платёжному документу.
2.1.6. При поступлении информации в соответствии с пунктом 3.1.5. настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента получения соответствующего извещения или в согласованное с проживающим в помещении Собственником (заявителем) время направлять своего сотрудника для составления Акта о причинении ущерба общему имуществу МКД или помещению Собственника.
2.1.7. Ежегодно в течение первого квартала по окончании года, в котором МКД находился под управлением Управляющей организации, представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший год путём размещения данных в системе ГИС ЖКХ согласно законодательно утвержденной форме.

При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации до 15 апреля года, следующего за отчётным, отчёт считается принятым Собственниками без претензий и возражений.
2.1.8. Уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему Договору установленными действующим законодательством способами, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в подъездах МКД и размещения данных в системе ГИС ЖКХ.

2.1.9. Заключить со специализированной организацией, наделённой исключительным правом на осуществление соответствующей деятельности, договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.
2.1.10. Хранить и актуализировать техническую документацию по МКД, вносить в неё изменения, отражающие изменения в состоянии дома, в соответствии с результатами производимых осмотров. По требованию Собственника – знакомить его с содержанием указанных документов.
2.1.11. По требованию Собственника или иных лиц, действующих по распоряжению Собственника и (или) несущих с Собственником солидарную или субсидиарную ответственность за помещение, выдавать или организовывать выдачу в день обращения справок установленного образца, копии из финансового лицевого счёта и иных предусмотренных действующим законодательством документов.
2.1.12. Представлять интересы Собственников в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
2.1.13. Исполнять иные обязанности, возложенные на Управляющую организацию действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Управляющая организация вправе:
2.2.1. В целях проведения расчетов с Собственниками взимать плату за содержание жилого помещения при участии платёжных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платёжных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации о банках и банковской деятельности
2.2.2. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и (или) проживающих лиц в его помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и (или) проживающих лиц в его помещении общему имуществу МКД.
2.2.3. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества МКД при проведении текущего, аварийного и капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
2.2.4. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, указанные в Приложении 6 к Договору (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.
2.2.5. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома в случае причинения Собственником (Нанимателем) помещения какого-либо ущерба общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации оформляется в виде претензии с перечислением в ней подлежащих восстановлению элементов общего имущества Многоквартирного дома и сроками исполнения претензии. В случае невыполнения претензии в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику штрафную неустойку в размере 10% от общей суммы подлежащих возмещению расходов за каждый месяц просрочки.
2.2.6. Управляющая организация вправе изменить очерёдность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очерёдность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.
2.2.7. Управляющая организация вправе требовать от Собственников помещений:
- внесения платы по Договору в полном объёме и в соответствии с выставленными платёжными документами непосредственно и посредством уполномоченных платёжных агентов.

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые Управляющая организация при заключении настоящего Договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия Договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;
- компенсацию расходов на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества МКД, выполненный по предписанию (требованию) контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам Собственники помещений на общем собрании Собственников, в том числе и на инициированном Управляющей организацией, не приняли решение (проголосовали против или отсутствовал необходимый кворум) о выполнении и (или) финансировании такого ремонта;
- возмещения фактических расходов в случае одностороннего отказа Собственников от исполнения Договора;
- возмещения непогашенной дебиторской задолженности при прекращении Договора по окончании срока действия;
- возмещения убытков, вызванных несвоевременным предоставлением Собственником протоколов общих собраний собственников;
- возмещения фактических расходов, вызванных увеличением состава общего имущества без определения источников финансирования содержания и ремонта имущества, принятого в состав общего имущества;
- возмещения фактических расходов на исполнение Минимального перечня № 290 за период с момента прекращения Договора в связи с окончанием срока его действия до возникновения обязательств по управлению многоквартирным домом у другой управляющей организации либо до наступления иных обстоятельств, определенных ч. 3 ст. 200 ЖК РФ.

2.2.8. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.2.9. Готовить предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год:
- размера платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества в МКД;
- размера платы за пользование общим имуществом третьими лицами;
- перечня работ и услуг, предусмотренных Приложениями 2-3 к настоящему Договору, а также порядка их исполнения;
- оказания дополнительных услуг.

3. Права и обязанности Собственников

3.1. Собственники обязаны:

3.1.1. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) не производить переустройство и (или) перепланировку, и (или) переоборудование помещения в нарушение установленного законом порядка, а также – без заблаговременного уведомления об этом Управляющей организации;

б) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

в) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного уведомления Управляющей организации;

г) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

д) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и (или) для установки отапливаемых полов;

е) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещениям иных Собственников либо общему имуществу МКД;

ж) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное, переоборудованное) помещение;
з) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества МКД;
и) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;
к) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

При нарушении Собственником помещения какого(их)-либо подпунктов «а»-«к» настоящего пункта, Собственник помещения обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить понесённые ею в связи с этим убытки, а при неустранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

3.1.2. При проведении в помещении ремонтных работ осуществлять вывоз образовавшегося строительного мусора за собственный счет и уборку помещений общего пользования. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории МКД с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг, указанной в Приложении № 6 к настоящему Договору. Способ вывоза строительного мусора управляющая организация выбирает самостоятельно. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

3.1.3. Предоставлять Управляющей организации актуальные сведения для ведения реестра Собственников помещений в соответствии с п.6.3. настоящего Договора, а также предоставлять сведения о Собственниках и нанимателях (арендаторах) помещений в течение 5 (пяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:
а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении или приобретении Помещения с предоставлением копий правоустанавливающих и правоподтверждающих документов (договоров найма (аренды), купли-продажи, выписки из Единого государственного реестра недвижимости и пр.);
в) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении Собственника лицах;
г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;
д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации оперативно связаться с Собственником.

3.1.4. Сообщать Управляющей организации об обнаруженных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества МКД.

3.1.5. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.1.6. Не позднее чем за 10 дней уведомить информировать управляющую организацию об инициировании общих собраний Собственников помещений по вопросам управления МКД и содержания общего имущества.

3.1.7 Не позднее чем через 10 календарных дней после проведения собрания предоставлять в Управляющую организацию протоколы общих собраний Собственников помещений МКД.

3.1.8. Не размещать в подвалах, на чердаках и лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и другие предметы, не загромождать входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к инженерным сетям.

3.1.9. Возместить Управляющей организации в полном объёме расходы на выезд вызванной Собственником аварийной бригады, в случае если вызов аварийной бригады не был связан с аварийной ситуацией на Общем имуществе МКД.

3.1.10. Своевременно – до 15 числа месяца, следующего за отчётным, и полностью вносить установленную плату за помещение с учётом всех потребителей услуг, а также платежи,

установленные решениями общих собраний Собственников помещений, принятыми в соответствии с действующим законодательством.
3.1.11. Компенсировать Управляющей организации расходы на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые Управляющая организация при заключении настоящего Договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия Договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает.
3.1.12. Компенсировать Управляющей организации расходы на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный по предписанию (требованию) контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам Собственники помещений на общем собрании Собственников (в том числе и на инициированном Управляющей организацией, не приняли решение (проголосовали против или отсутствовал необходимый кворум) о выполнении и (или) финансировании такого ремонта.
3.1.13. Избрать на общем собрании Собственников помещений совет дома и Председателя совета дома, или иного уполномоченного представителя (далее – Представитель), и в рамках исполнения настоящего Договора - наделить Председателя/Представителя полномочиями на подписание актов выполненных работ и оказанных услуг (далее – Акты)

В случае неизбрания лица, наделённого полномочиями на подписание Актов (далее - Представитель, Акты могут быть подписаны любыми двумя собственниками.
3.1.14. При неиспользовании помещения(ий) МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые в случае необходимости могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.
3.1.15. В случае сдачи принадлежащих Собственникам помещений в наем или аренду, предоставлять в Управляющую организацию всю необходимую в целях исполнения настоящего Договора информацию о нанимателях и арендаторах, а также нести субсидиарную ответственность за действия и (или) бездействия нанимателей и арендаторов, если таковые нанесли какой-либо ущерб Управляющей организации, общему имуществу Собственников Многоквартирного дома, в том числе за невнесение или несвоевременное внесение установленной настоящим Договором платы за помещение и содержание общего имущества, если таковая возложена договорами найма или аренды на нанимателя или арендатора.
3.1.16. Собственник обязан обеспечить:
- не реже одного раза в год доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;
- обеспечить беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) к общедомовым инженерным коммуникациям для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в помещении Собственника. При наличии декоративных коробов, фальш-стен или иных конструкций, ограничивающих доступ к общему имуществу, их демонтаж и последующее восстановление при необходимости проведения ремонтных работ осуществляются силами и за счет Собственника. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный таким конструкциям при обеспечении доступа к инженерным системам для ликвидации аварии.
3.1.17. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.
3.1.18. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 5 (пяти) дней с момента направления ему первоначального уведомления.
3.1.19. Дата, указанная в сообщении Собственника, не может превышать 5 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.
3.1.20. В случае отсутствия доступа в помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в помещение,

который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.
3.1.21. В случае составления Акта недопуска в помещение его Собственник несёт ответственность за ущерб, причинённый как общему имуществу, так и имуществу других Собственников и третьих лиц вследствие не ликвидированной вовремя аварийной ситуации по причине недопуска с момента срока, указанного в первоначальном уведомлении.
3.1.22. Исполнять обязанности, возложенные на Собственников помещений в многоквартирных домах действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Собственник имеет право:
3.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.
3.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.
3.2.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.
3.2.4. По решению, принятому на Общем собрании, передать в пользование иным лицам элементы общего имущества, в том числе на основе заключения договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций.
3.2.5. Осуществлять переустройство и (или) перепланировку помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.
3.2.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
3.2.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю (арендатору) помещения в случае сдачи его внаём или в аренду.

4. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.

4.1. Цена настоящего Договора определяется величиной платы за содержание жилого/нежилого помещения для Собственников исходя из планово-договорной стоимости работ и услуг (затрат на выполнение работ и услуг) по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нём, включающую в себя:
- плату за услуги по управлению многоквартирным домом;
- плату за услуги по содержанию общего имущества;
- плату за работы по текущему ремонту общего имущества, включающую в себя на момент заключения настоящего Договора только плату за работы по аварийному (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества (плата за работы по плановому текущему ремонту общего имущества включается в плату за содержание жилого помещения исключительно при условии принятия решения общего собрания или наделённого соответствующими полномочиями Совета многоквартирного дома о выполнении данных работ, их общей стоимости и величине платы за их выполнение в руб. кв. в мес.);
- плату за холодную и горячую воду и электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества, КРСОИ).
4.1.1. Цена договора включает в себя налог на добавленную стоимость (далее – НДС), исчисляемый по ставке 5% (пять процентов). При изменении размера ставки НДС в большую сторону из-за изменения действующего законодательства Управляющая организация вправе без согласования с Собственниками изменить цену договора на величину роста ставки.

4.1.2. При изменении порядка начисления и (или) величины налогов, применяемых к Управляющей организации действующим налоговым законодательством Российской Федерации, цены (тарифы) платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и их планово-договорная стоимость (затраты на выполнение работ и услуг) подлежат перерасчёту с момента вступления в силу данных изменений налогового законодательства РФ. При этом оформление решениями общим собранием изменений размера платы за содержание жилого помещения не требуется.
4.1.3. Цены (тарифы) на работы и услуги аварийно-ремонтных организаций, специализированных организаций, устанавливаемые ими самостоятельно (техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования, лифтов и т.п.) изменяются по факту их изменения в договорах, заключённых между данными организациями и Управляющей организацией, но не чаще одного раза в год. При этом оформление решениями Общим собранием изменений размера платы за содержание жилого помещения не требуется.
4.1.4. Оплата за коммунальные ресурсы, потреблённые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (КРСОИ) указываются в счетах-квитанциях отдельными строками, их стоимость устанавливается на основании приказов, соответствующих ресурсоснабжающих организаций. При этом оформление решениями Общим собранием изменений размера платы за содержание жилого помещения не требуется.
4.2. Цена (тариф) платы за услуги по управлению Многоквартирным домом, платы за отдельные виды работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и общая цена (тариф) платы за данные работы и услуги устанавливаются в расчете на 1 кв. метр общей площади помещений Собственников в Многоквартирном доме за расчётный период (месяц) и применяется Управляющей организацией при начислении размера платы за содержание жилого/нежилого помещения за такой расчётный период для каждого отдельного Собственника исходя из общей площади помещения, находящегося в его собственности (см. Приложение 5).
4.3. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества установлена настоящим Договором сроком на 1 год с момента подписания настоящего Договора и ежегодно подлежит пересмотру в порядке, установленном пунктом 4.4. Договора.
4.4. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго года:
- устанавливается по решению общего собрания Собственников на основании предложений Управляющей организации, размещённых на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома, в информационной системе ГИС ЖКХ и в мессенджере MAX не позднее чем за 1 (один) месяц до истечения срока действия предыдущей цены;
- в случае непроведения общего собрания по вопросу изменения цены Договора или если собственники помещений не примут предложенный Управляющей организацией размер платы, начиная со второго года действия настоящего Договора, размер платы за содержание жилого помещения ежегодно определяется с учётом изменения уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме индекса потребительских цен на услуги, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен» и применяемого к планово-договорной стоимости работ и услуг (затратам на выполнение работ и услуг), приведённой в приложении 5 к настоящему Договору. При этом ежегодное оформление решением(ями) Общего собрания изменений размера платы за содержание жилого помещения не требуется.
4.5. Перечень работ на каждый последующий год действия договора доводится до собственников путем его размещения на информационных стендах в подъездах МКД и посредством системы ГИС ЖКХ или мессенджера MAX.
4.6. Плата за содержание жилого/нежилого помещения вносится Собственником ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за расчётным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, чем установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается единым авансовым платежом за последующий период при отсутствии задолженности за предыдущие расчётные периоды.

4.7. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, чем установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости всех работ и услуг по содержанию и ремонту, указанных в платежном документе за расчётный месяц без учета назначения платежа, указанного Собственником при оплате, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.
4.8. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период.
4.9. В случае добровольного погашения Собственником (нанимателем/арендатором) задолженности после обращения Управляющей организации в суд с Заявлением о выдаче судебного приказа и его последующей отмены, все судебные расходы, осуществлённые Управляющей организации в рамках приказного производства, возлагаются на такого Собственника (нанимателя/арендатора).
4.10. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов, оказывающих Собственнику услуги по приёму и (или) перечислению денежных средств, не может быть возложена на Управляющую организацию.
4.12. В случае, если обязательная форма платёжного документа не установлена законодательством, форма и содержание платёжного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией. Форма платёжного документа устанавливается единой для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.
4.13. Увеличение решением общего собрания Собственников помещений состава общего имущества производится одновременно с принятием решения о пересмотре стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества на очередной год действия Договора.
4.14. Если по результатам исполнения настоящего Договора в части выполнения работ по непредвиденному (аварийному) и плановому текущему ремонту фактические расходы Управляющей организации оказались меньше тех расходов (планово-договорной стоимости услуг и работ), которые учитывались при установлении размера платы за непредвиденный (аварийный) и плановый текущий ремонт по настоящему Договору, указанная разница переносится на следующий год, либо направляется на выполнение работ, утвержденных решением общего собрания Собственников помещений или Совета МКД при условии наделения его соответствующими полномочиями.
4.15. В случае, если по результатам исполнения настоящего Договора фактические расходы Управляющей организации превысили установленную Договором планово-договорную стоимость работ по непредвиденному (аварийному) и плановому текущему ремонту, Управляющая организация выставляет Собственникам платёжные документы на оплату суммы вышеуказанного превышения стоимости работ по непредвиденному (аварийному) и плановому текущему ремонту. При этом оформление решением общего собрания изменений размера платы за содержание жилого помещения не требуется.
4.16. В случае возникновения необходимости выполнения работ, включённых в Минимальный перечень № 290, но не предусмотренных тарифом или фактические расходы по их исполнению превышают фактически начисленные в соответствии с тарифом, а также в случае возникновения необходимости выполнения работ, не включенных в Минимальный перечень №290, выполнение этих работ производится за счёт сбора дополнительных денежных средств, путём внесения в счет-квитанции собственников жилых (нежилых) помещений суммы, в соответствии с актом выполненных работ пропорционально площади жилого (нежилого) помещения, подписанным Председателем совета МКД или Собственником, уполномоченным общим собранием Собственников помещений на подписание Актов, или любыми двумя Собственниками в порядке п. 3.1.13. настоящего Договора. При этом оформление решением общего собрания изменений размера платы за содержание жилого помещения не требуется.

К вышеуказанным случаям, в том числе, относятся:

- устранения последствий вандальных действий и (или) чрезвычайных ситуаций, в результате которых произошло повреждение или уничтожение общего имущества;

- устранение последствий ураганов, землетрясений и пр. стихийных бедствий, приведшие к повреждению кровли, фасада, ливневой системы, падению деревьев и пр.;
- устранение последствий подтоплений, произошедших из-за ненадлежащей работы городской ливневой канализации;
- устранение последствий аномальной погоды (ливни, град, снегопад, мороз, обледенение), вызвавших необходимость применения специальной техники и оборудования.

5. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

5.1. Управляющая организация обязана не реже одного раза в год и не позднее 60 (шестидесяти) рабочих дней по окончании отчетного года предоставлять Собственникам помещений в МКД посредством направления Представителю составленного по установленной законодательством форме Акта приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. При этом объём выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается.
5.2. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, Управляющая организация в указанный в п.5.1. срок уведомляет Собственников о необходимости рассмотрения и подписания Акта посредством размещения информации на информационных стендах в подъездах дома, в системе ГИС ЖКХ и (или) в мессенджере MAX.
5.3. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома отчетным периодом в настоящем Договоре признается год.
5.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений МКД настоящего Договора осуществляется:
- путём передачи лично Представителю собственников помещений МКД. При передаче Управляющей организацией Представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.
- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения помещения Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Датой предоставления Акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается дата отправки заказного письма.
5.5. Представитель собственников помещений в МКД в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предоставления Акта, указанного в п.5.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт и передать его в Управляющую организацию или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации. Допускается направление письменных возражений с указанием темы «Возражения на Акт» на электронный адрес Управляющей организации (e-mail: upravdom_29@mail.ru).
5.6. В случае, если в срок, указанный в п.5.5. настоящего Договора, Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.
5.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.5.5. и п.5.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.
5.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту общего имущества, выполненному по отдельной заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного

Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг), выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

5.9. Работы и услуги считаются оказанными надлежащим образом и в полном объеме, если в течение отчетного периода Собственниками не составлялись акты нарушения качества или периодичности оказания услуг в порядке, утвержденным Правительством РФ. Факт отсутствия заявок в АДС Управляющей организации о ненадлежащем качестве конкретной услуги за отчетный период является бесспорным доказательством исполнения обязательств УО.

6. Обработка персональных данных

6.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственников и иных потребителей в многоквартирном доме и является оператором персональных данных.

6.2 Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой Собственникам платежных документов;
- приемом Собственников при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности Собственников за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

6.3. В состав персональных данных Собственника, подлежащих обработке, включаются:

- фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения;
- паспортные данные;
- адрес регистрации;
- адрес места жительства;
- семейное положение;
- статус члена семьи;
- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- СНИЛС;
- E-mail.

6.4. Собственники помещений дают управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

6.5. Собственники помещений дают управляющей организации право на передачу персональных данных, необходимых для выставления платежных документов, ведения претензионной и исковой работы, аварийно-диспетчерского обслуживания третьим лицам.

6.6. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

6.7. Обработка персональных данных Собственника производится в соответствии с Положением об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, размещенном Управляющей организацией по адресу www.upravdom-29.ru.

7. Ответственность Сторон Договора

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Управляющая организация несёт ответственность перед Собственниками:

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

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

3) за ущерб, причинённый имуществу Собственников, возникший в результате действий или бездействия Управляющей организации, в порядке, установленном законодательством РФ.

7.3. Собственники несут перед Управляющей организацией ответственность за:

1) ненадлежащее исполнение обязательств по оплате услуг Управляющей организации;

2) ненадлежащее исполнение иных предусмотренных настоящим Договором обязательств Собственников помещений;

3) действия и (или) бездействия нанимателей и арендаторов помещений, повлекшие причинение ущерба Управляющей организации.

7.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за содержание жилого помещения Собственники-должники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными законодательством РФ.

7.5. Управляющая организация в случае нарушения по её вине в расчетном периоде качества оказанных услуг и выполненных работ по Договору вследствие оказания (выполнения) данных услуг (работ) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязана произвести перерасчет Собственникам размера платы за такие услуги и работы в сторону ее уменьшения. Условиями для проведения казанного перерасчёта являются:

- составление акта нарушения качества услуги или работы;
- оформление Собственниками заявлений о проведении перерасчёта размера платы за такую услугу или работу в сторону ее уменьшения.

7.6. В случае, если в акте нарушения качества коммунальных услуг будет установлено, что такое нарушение произошло по вине ресурсоснабжающей организации, перерасчет Собственникам размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения производит ресурсоснабжающая организация.

7.7. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества оказанных услуг и выполненных работ по Договору, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственников. Управляющая организация также освобождается от ответственности за причинение вреда имуществу Собственников или их общему имуществу, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения Собственниками, или пользователей помещений установленных правил.

7.8. Собственники несут ответственность:

7.8.1. За ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации согласно п.41 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Указанная ответственность возникает, в том числе, в случае, если Управляющей организацией в надлежащем порядке были своевременно внесены предложения по проведению необходимых восстановительных работ, предупреждающих возникновение таких ситуаций, и при этом данные предложения не были рассмотрены Собственниками или не были утверждены решением общего собрания Собственников в нарушение требований п.17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, согласно которому: «Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования»;

7.8.2. За непредставление Управляющей организации решений и протоколов общих собраний Собственников, оформленных в полном соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства, не позднее чем через десять дней после проведения такого общего собрания Собственников по их инициативе, для последующего предоставления Управляющей организацией копий данных документов в государственную жилищную инспекцию и размещения их электронных образов в ГИС ЖКХ (следствием непредставления Управляющей организации решений и протоколов общих собраний Собственников и (или) оформления данных документов Собственниками с наличием нарушений требованиями действующего жилищного законодательства является невступление в силу принятых данными собраниями решений).

7.9. Управляющая организация, при условии надлежащей подготовки и внесения на утверждение Собственникам предложений о необходимости выполнения восстановительных работ по устранению выявленных неисправностей конкретных элементов общего имущества не несёт ответственности за наличие таких нарушений также при условии:

- превышения нормативно установленного срока службы данных элементов Общего имущества до проведения капитального ремонта или замены до даты заключения настоящего Договора;
- пропуска межремонтных периодов по проведению текущего ремонта данных элементов общего имущества до даты заключения настоящего Договора.

7.10. Собственники несут гражданско-правовую ответственность, установленную законодательством Российской Федерации, за вред, причиненный общему имуществу Собственников, а также жизни, здоровью и имуществу иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования.

7.11. Собственник, передавший принадлежащее ему помещение по договорам найма (аренды), несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем (арендатором) условий настоящего Договора.

8. Форс-мажор

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

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. Порядок доставки Управляющей организацией уведомлений Собственникам

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и (или) действующим законодательством, все уведомления, предусмотренные настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», для которых Правилами предоставления коммунальных услуг и действующим законодательством не предусмотрен порядок направления, доставляются по усмотрению Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику(ам) помещений заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном Многоквартирном доме;
б) по адресу электронной почты Собственника, сообщённому Собственником;
в) путем направления Собственнику(ам) помещений сообщения в системе ГИС ЖКХ;
г) посредством направления телеграммы Собственнику(ам) помещений по адресу регистрации;
д) путем вручения уведомления Собственнику под расписку;
е) путем размещения сообщения на информационных стендах в каждом подъезде МКД. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем двумя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме;
ж) посредством размещения информации в месенджере MAX;
и) иной способ, согласованный сторонами.
9.2. Дата, с которой Собственник(и) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.
9.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

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

10.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, прежде всего, в лице членов и Председателя совета многоквартирного дома в соответствии с их полномочиями, предоставленными на основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД, путем:

1) получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

2) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

3) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

4) составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями настоящего раздела Договора;

5) инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных и задокументированных нарушений в случае отсутствия реагирования Управляющей организации на обращения Собственников (с уведомлением Управляющей организации о дате, времени и месте проведения такого собрания).

10.2. Для осуществления контроля Собственниками за выполнением обязательств по Договору в стоимостном выражении Управляющая организация осуществляет подомовой учёт, в котором отражаются плановая и фактическая стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также суммы фактических поступлений платы за данные работы и услуги.

10.3. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также причинения вреда имуществу Собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу, неправомерных действий Собственников, по требованию любой из сторон Договора составляются соответствующие акты в соответствии с требованиями жилищного законодательства**.**

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

10.5. Акт о нарушении условий Договора по требованиям любой из сторон Договора составляется в случаях:
- невыполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в МКД граждан, общему имуществу МКД;
- неправомерных действий Собственника.
Указанный акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренной разделом 7 настоящего Договора.
10.6. При условии отсутствия в расчётном периоде (месяце) фактов составления актов нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества с указанием в них качестве виновного лица Управляющей организации и (или) привлекаемых на договорной основе лиц-исполнителей таких услуг, их фактическая стоимость за соответствующий расчётный период определяется в размере действующих тарифов платы за соответствующие виды услуг и работ, умноженных на общую площадь Многоквартирного дома, то есть равняется планово-договорной стоимости этих услуг и работ. При наличии указанных актов фактическая стоимость конкретных видов услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяется вычитанием из планово-договорной стоимости данных услуг и работ величины произведённого перерасчёта (снижения платы) в отношении конкретных видов некачественно предоставленных или выполненных (не предоставленных или не выполненных)) таких услуг и работ. На основании указанных данных Управляющая организация формирует фактическую стоимость оказанных услуг и выполненных работ по Договору за отчётный месяц и составляет отчёты о выполнении его условий за каждый прошедший календарный год.

11. Порядок изменения и расторжения Договора

11.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:
11.1.1. В одностороннем порядке:
а) по инициативе Собственников на основании решения общего собрания Собственников, в случае если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, что должно быть подтверждено наличием надлежаще оформленных актов, с принятием решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за 2 (два) месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за 2 (два) месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:
- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- Собственники на своём общем собрании самостоятельно приняли решение об изменении условий настоящего Договора, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- Собственники не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору в результате чего общая задолженность перед Управляющей организацией Собственников, выступающих в качестве одной стороны Договора, превысила сумму, превышающую величину их совокупных платежей по настоящему Договору за 3 (три) расчетных периода (расчетных месяца);
- Собственники без предварительного выдвижения Управляющей организации претензий по поводу выполнения Управляющей организации условиям настоящего Договора для рассмотрения и урегулирования данных претензий направляют в контрольно-надзорные органы жалобы, приводящие к применению данными контрольно-надзорными органами к Управляющей организации санкций, наносящих ей неприемлемый финансовый ущерб.
- если обстоятельства, из которых Управляющая организация исходила при заключении настоящего Договора, изменились настолько, что если бы она могла это предвидеть, то она вообще не заключила бы Договор или заключила бы на совершенно других условиях.

11.1.2. По соглашению Сторон.
11.1.3. В судебном порядке.
11.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.
11.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления не менее чем за 30 дней одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать. В этом случае Договор считается прекращённым.
11.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть по чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.
11.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях с учетом пунктов 4.1- 4.4 данного Договора.
11.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента предоставления другой стороне надлежащего уведомления при условии, что ни одна из сторон не оспорила в судебном порядке данное решение.
11.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.
11.5. Расторжение Договора не является основанием для Собственников в прекращении обязательств по оплате, произведенных в форме авансирования Управляющей организацией затрат на оказание услуг и выполнение работ во время исполнения настоящего Договора.
11.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.
11.7. Настоящий Договор заключен в соответствии с положениями федеральных законов и иных нормативно-правовых актов Российской Федерации. В случае принятия после заключения настоящего договора федеральных законов и (или) нормативно-правовых актов Российской Федерации, устанавливающих иные правила, обязательные для сторон, указанные акты подлежат применению со дня их вступления в законную силу (если федеральным законом и (или) нормативно-правовым актом Российской Федерации не установлен иной срок) без внесения изменений в настоящий Договор.

12. Форс-мажор

12.1. Управляющая организация, как не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.
12.2. 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.
12.3. 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.

13. Срок действия Договора

13.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с _____ 20___ года.
13.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора управления Договор считается продленным в соответствии с п.11.2 данного Договора.

14. Заключительные положения

14.1. Местом исполнения настоящего Договора для целей определения территориальной подсудности передаваемого на рассмотрение суда спора является: г. Калининград, ул. Краснопрудная, д.45-51.
14.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
14.3. Управляющая организация уведомляет Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе о реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также любым из способов, указанных в разделе 9 настоящего Договора.
14.4. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с разделом 6 настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора и по истечении пяти лет с даты его расторжения (прекращения).
14.5. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 г.
14.6. В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.
14.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

14.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение 1: Состав общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:
г. Калининград, ул. Краснопрудная, д.45-51

Приложение 2: Перечень услуг, оказываемых за счёт платы за услуги по управлению Многоквартирным домом

Приложение 3: Перечень услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, периодичность (сроки) их оказания

Приложение 4: Предельные сроки устранения аварий и неисправностей при выполнении аварийно-технического обслуживания и внепланового (непредвиденного) текущего ремонта элементов общего имущества многоквартирного дома

Приложение 5: Величина (тариф) платы за содержание жилого помещения с расшифровкой его структуры и планово-договорная стоимость услуг и работ по Договору управления МКД, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Краснопрудная, д.45-51

Приложение 6: Величина платы за дополнительные виды услуг, оказываемых Управляющей организацией отдельным Собственникам по их запросам или в необходимых, установленных законодательством РФ случаях

Приложение 7: Перечень работ, относящихся к плановому текущему ремонту общего имущества, выполняемых только на основании решений общего собрания Собственников помещений

Подписи и реквизиты Сторон

ООО «ЖЭУ-29»
Юридический/фактический адрес:
236016 г. Калининград, ул. Фрунзе д. 97-101,
тел./факс (4012) 55-55-29
www/upravdom-29.ru
e-mail: upravdom_29@mail.ru
ИНН 3906334093 КПП 390601001
Расчетный счет: 40702810732560001289
К/С: 30101810600000000786
АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 044030786

Председатель совета МКД по адресу:
г. Калининград, ул. Краснопрудная, д.45-51

Собственник кв.__ дома №___ по адресу г. Калининград, ул. Краснопрудная, д.45-51

Директор _____ В.В. Черноиванов _____

М.П.

Приложение 1

Состав общего имущества в Многоквартирном доме
по адресу: **г. Калининград, ул. Краснопрудная, д.45-51**

Элементы общего имущества в Многоквартирном доме		**Количество**	**Площадь (кв. м)**
Помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в Многоквартирном доме (далее - **помещения общего пользования**), включая:			
Межквартирные лестничные площадки, в т.ч.:			
1	Внутренняя отделка	X	X
2	Полы	X	
Лестницы, в т.ч.:			
1	Лестничные марши (маршевые плиты)		
2	Ограждения лестниц		X
Коридоры, в т.ч.:			
1	Внутренняя отделка	X	X
2	Полы	X	
Подвал (техническое подполье), в котором имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование)			
1	**Входы** в **подвал**		X
2	**Двери** подвалов (технических подполий с **запорными устройствами** на них)		X
3	**Приямки**		X
КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ (СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ)			
Крыша, включая:			
Кровля			
Выходы на крыше			X
Несущие кровельные конструкции		X	X
Водоприемные воронки внутреннего водостока			X
Молниезащитные устройства, расположенные на крыше			X
Мачты с заземлением, расположенные на крыше			X
Ограждающие несущие конструкции, включая:			
Фундамент, в т.ч.:			X
1	Гидроизоляция фундамента	X	
Несущие внешние стены и фасад, в т.ч.:			
1	Отделка стен (фасада)	X	
2	Крыльца входов в подъезды		X
3	Зонты над входами в здание		X
4	Зонты над входами в подвал		X
5	Зонты над балконами		X
6	Информационные знаки на фасаде (домовые знаки и т.д.)		X
7	Система внешнего водоотвода		X
8	Гидроизоляция между цокольной частью здания и стенами	X	X
9	Входные двери в подъезд		X
10	Иные элементы фасада		X
Перекрытия		X	X
Балконные плиты			X
Иные плиты			X
Ограждающие ненесущие и иные ненесущие конструкции Многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения, включая:			
Окна помещений общего пользования, в т.ч.:			X

1	Оконные заполнения (стёкла, оконные переплёты)		X
2	Фурнитура оконных заполнений		X
Двери помещений общего пользования, в т.ч.:			X
1	Дверные заполнения (дверные коробки и дверные полотна)		X
2	Фурнитура дверных заполнений	X	X
Перила			X
Парапеты			X
Перегородки помещений общего пользования		X	X
ВУТРИДОМОВЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ (ВДИС) И ОБОРУДОВАНИЕ, РАСПОЛОЖЕННОЕ на ВДИС			
Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения (ВДИС ХВС), в том числе:			
Стояки			X
Ответвления от стояков (до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков)			X
Первые отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков			X
Коллективный (общедомовой) прибор учета холодной воды			X
Первые запорно-регулировочные краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков			X
Разводящие трубопроводы (разводка) в подвалах (на чердаках)			X
Регулирующая арматура			X
Запорная арматура			X
Контрольно-измерительные приборы, в т.ч.**:**			X
1	Манометры		X
2	Термометры		X
Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на ВДИС ХВС, в т.ч.:			X
1	Автоматические регуляторы и устройства		X
2	Насосы		X
3	Водоразборные приборы (краны и т.п.), относящихся к Общему имуществу		X
Внутридомовая инженерная система канализации (водоотведения) (ВДИС канализации), в том числе:			
Канализационные выпуски			X
Фасонные части (в том числе **отводы, переходы, патрубки, ревизии, крестовины, тройники**)			X
Стояки			X
Заглушки			X
Вытяжные трубы			X
Прочистки			X
Ответвления от стояков до первых стыковых соединений			X
Канализационные вытяжки			X
Лежаки			X
Внутридомовая инженерная система электроснабжения (ВДИС электроснабжения), телекоммуникационное оборудование, включая оборудование подключения к сети Интернет в т.ч.:			
Вводные шкафы			X
Вводно-распределительные устройства			X
Аппаратура защиты, контроля и управления			X
Коллективный (общедомовой) прибор учета электрической энергии			X
Этажные (групповые) **щитки**			X
Распределительные шкафы			X
Осветительные установки помещений общего пользования			X
Сети (кабели) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии			X

1	Элементы заземления		X
Телекоммуникационное оборудование, включая оборудование подключения к сети Интернет, расположенное в подъездах, в т.ч.:			
1	Сети (кабели), проходящие в подъездах		
2	Распределительные коробки в подъездах		
Автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность **измерительных комплексов**			
Устройства сбора, фиксации, накопления и передачи данных			X
Программные продукты для сбора, хранения и передачи данных учета			X
Внутридомовое газовое оборудование (ВДГО) (внутридомовая инженерная система - ВДИС газоснабжения**),** в том числе:			
Газопроводы, проложенные от места их присоединения к сети газораспределения до **запорной арматуры (крана)** включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию			X
Газоиспользующее оборудование (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования)			X
Коллективный (общедомовой) прибор учета газа			X
Технические устройств на внутридомовых газопроводах, в т.ч.:			X
1	Регулирующая арматура		X
2	Предохранительная арматура		X
Система дымоотвода и вентиляции, в том числе:			
1	Дымовые и вентиляционные каналы		X
2	Оголовки дымовые и вентиляционные каналов на крыше		X
Системы инженерно-технического обеспечения Многоквартирного дома			
Автоматические запирающие устройства входных дверей в подъезды Многоквартирного дома			X
Система вентиляции, в т.ч.:			
Вентиляционные каналы			X
Вентиляционные шахты, в т.ч.**:**			X
1	Шиберы в вытяжных шахтах		X
2	Дроссель-клапаны в вытяжных шахтах		X
3	Зонты над вытяжными шахтами		X
4	Дефлекторы		X
5	Вытяжные решетки		X
Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета**,** в т.ч.:			
Элементы озеленения, в т.ч.:			
1	Газоны	X	
2	Клумбы		
Иные объекты, предназначенные для **обслуживания, эксплуатации и благоустройства** Многоквартирного дома, включая, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен данный дом**,** в том числе:			
Детская площадка			
Спортивная площадка			
Контейнерная площадка			
Урны, установленные возле подъездов			X
Система ливневой дворовой канализации			X
Трансформаторная подстанция, предназначенная для обслуживания только данного Многоквартирного дома			X
Тепловой пункт, предназначенный для обслуживания только данного			X

Многоквартирного дома		
Коллективная автостоянка		

Приложение 2

ПЕРЕЧЕНЬ
услуг, оказываемых за счёт платы за услуги по управлению Многоквартирным домом

№ п.п.	Услуги по управлению многоквартирным домом
1.	Ведение технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с его управлением документов
2.	Ведение требуемой жилищным законодательством информации о Собственниках и нанимателях помещений в Многоквартирном доме, включая ведение списков (реестров) в электронном виде и (или) на бумажных носителях
3.	Ведение информации о лицах, использующих по решению Общего собрания элементы Общего имущества на основании заключённых договоров о пользовании элементами Общего имущества третьими лицами
4.	Подготовка и доведение до сведения Собственников «Предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме» для их рассмотрения и утверждения Советом многоквартирного дома или Общим собранием
5.	Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, приведённых в настоящем Договоре, с указанием источников покрытия таких потребностей
6.	Организация Управляющей организацией рассмотрения и утверждения Собственниками представленных Управляющей организацией «Предложений, связанных с управлением многоквартирным домом» при проведении инициированных Управляющей организацией Общих собраний
7.	Организация Управляющей организацией процессов оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, приведённых в настоящем Договоре
8.	Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при предоставлении Собственникам данными организациями соответствующих коммунальных услуг
9.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом
10.	Организация и проведение Управляющей организацией расчетов за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, в т.ч.:
10.1	Начисление Собственникам платы за содержание жилого помещения
10.2.	Оформление платежных документов и направление их Собственникам
10.3.	Ведение претензионной и исковой работы в отношении Собственников, не исполнивших обязанность по внесению платы за содержание жилого помещения
11.	Обеспечение условий для проведения Собственниками контроля за исполнением настоящего Договора, выполнением сроков, периодичности, перечней, объёмов и качества услуг и работ, в том числе:
11.1.	Формирование и предоставление Собственникам «Отчетов о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год» и размещение данных отчетов в ГИС ЖКХ ежегодно в течение 1 кв. текущего года
11.2	Размещение и постоянное обновление информации о деятельности Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ)
11.3.	Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений Собственников
12.	Организация взаимодействия Управляющей организации с Собственниками
12.1.	Прием Собственников в офисе Управляющей организации её уполномоченными лицами в соответствии с графиком такого приёма
12.2.	Обеспечение участия представителей Собственников в проведении контроля за качеством услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества, в том числе при их приемке.

Приложение 3

ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ НАДЛЕЖАЩЕЕ СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ПЕРИОДИЧНОСТЬ (СРОКИ) ИХ ОКАЗАНИЯ

Работы, услуги	**Периодичность (сроки)**
Комплекс услуг по содержанию строительных конструкций Многоквартирного дома	
Проведение **плановых общих осмотров технического** состояния **строительных конструкций** Многоквартирного дома, в том числе: **1) ограждающих несущих конструкций**: - фундамента; - несущих стен; - плит перекрытий и покрытий; - балконных и иных плит; - иных ограждающих несущих конструкций; 2) **иных несущих конструкций** - лестниц; 3) **ограждающих ненесущих конструкций:** - окон и дверей помещений общего пользования; - перил; - парапетов; - иных ограждающих ненесущих конструкций; 4) **иных ненесущих конструкций:** - перегородок помещений общего пользования; - внутренней отделки помещений общего пользования; - полов помещений общего пользования. Оформление Актов осмотра и доведения до Собственников **предложений** о проведении необходимых восстановительных работ для принятия ими соответствующих решений общих собраний Собственников о проведении таких работ и порядке их финансирования	2 раза в год
Проведение **внеплановых осмотров технического** состояния **строительных конструкций** Многоквартирного дома с оформлением Актов их осмотра и доведением до Собственников **предложений** о проведении необходимых восстановительных работ для принятия ими соответствующих решений общих собраний Собственников о проведении таких работ и порядке их финансирования	После явлений **стихийного характера и аварий**
Проведение **ежемесячных технических осмотров строительных конструкций** с **устранением** за время, отведённое на осмотр, выявленных **незначительных неисправностей** данных строительных конструкций путём **проведения** их **мелкого ремонта,** включая проверку целостности окон и дверей помещений общего пользования, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов данных окон и дверей с их незамедлительный ремонтом при выявлении нарушений в отопительный период.	Ежемесячно
Аварийно-техническое обслуживание строительных конструкций Многоквартирного дома с устранением (локализацией) аварийных неисправностей данных элементов Общего имущества с принятием необходимых мер безопасности в случае возникновения угрозы жизни, здоровью и сохранности имущества Собственников и третьих лиц, в том числе при наличии угрозы обрушения отделочных слоев помещений общего пользования - устранение данных нарушений в аварийном порядке.	При возникновении аварийных ситуаций в сроки, приведённые в **Приложении 4**
Комплекс услуг по содержанию крыши (кровли) и системы водостока	
Проведение **плановых общих осмотров** технического состояния **крыши (кровли) и системы водостока** с оформлением Актов их осмотра и доведения до Собственников предложений о проведении необходимых восстановительных работ для принятия ими соответствующих решений общих собраний Собственников о проведении таких работ и порядке их финансирования	2 раза в год
Проведение **неплановых технических осмотров** состояния **крыши (кровли) и системы водостока** с оформлением Актов их осмотра	После явлений стихийного

	характера и аварий
Проведение ежеквартальных технических осмотров крыши (кровли) и системы водостока с устранением за время, отведённое на осмотр, выявленных незначительных неисправностей данных элементов общего имущества путём проведения их мелкого ремонта	Ежеквартально
Очистка кровли и системы водоотвода от листьев, мусора, грязи и посторонних предметов препятствующих стоку дождевых и талых вод	При необходимости и при проведении техосмотров
Очистка кровли от скопления снега	При необходимости и при проведении техосмотров
Очистка желобов и водосточных труб системы наружного водостока от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	При необходимости и при проведении техосмотров
Устранение засорения и обледенения воронок и открытых выпусков	При необходимости и при проведении техосмотров
Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	2 раза в год
Аварийно-техническое обслуживание крыши (кровли), чердака (технического этажа) и системы водостока с устранением (локализацией) аварийных неисправностей (протечек и др.) данных элементов общего имущества и с принятием необходимых мер безопасности в случае возникновения угрозы жизни, здоровью и сохранности имущества Собственников и третьих лиц	При возникновении аварийных ситуаций в сроки, указанные в Приложении 4
Комплекс услуг по содержанию внутридомовых инженерных систем (ВДИС) холодного водоснабжения (ХВС) и канализации (водоотведения)	
Проведение плановых **общих осмотров** технического **состояния ВДИС ХВС и канализации (водоотведения)** с оформлением Актов их осмотра и доведением до Собственников предложений о проведении необходимых восстановительных работ для принятия ими соответствующих решений общих собраний Собственников о проведении таких работ и порядке их финансирования	2 раза в год
Аварийно-техническое обслуживание ВДИС ХВС и канализации (водоотведения) с устранением (локализацией) аварийных неисправностей данных систем, том числе: - локализация аварии; - ликвидация засора (прочистка лежака и стояка) ВДИС канализации (водоотведения); - ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца; - заделка свищей в трубопроводе; - устранение течи из стояка ВДИС ХВС установкой хомута и бандажей на поврежденное место в стояке; - устранение течи из санитарно-технического оборудования заделкой мест течи (замена прокладки, герметизация места течи, подтяжка крепежа и др.); - устранение течи из разводящего трубопровода (разводки) ВДИС ХВС установкой хомута на поврежденное место и сваркой швов хомута; - устранение течи из вентиля (без его замены); - устранение течи из радиатора (без его замены); - устранение течи из трубопровода в подвале; - устранение течи из полотенцесушителя (без его замены); - откачка воды из подвала.	При возникновении аварийных ситуаций в сроки, указанные в Приложении 4
Проведение ежемесячных **технических осмотров ВДИС ХВС и канализации (водоотведения)** с **устранением** за время, отведённое на технический осмотр **незначительных неисправностей** элементов данных систем проведением их **мелкого ремонта** и технического обслуживания, в том числе: - детальный осмотр, проверка исправности, работоспособности, регулировка, устранение незначительных неисправностей (мелкий ремонт) и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры с очисткой их наружной поверхности и со смазкой резьбы, автоматических регуляторов давления и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и	1 раз в месяц

элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах), контроль исправности канализационных вытяжек, проверка отсутствия течей в трубопроводах, подводках к запорно-регулирующей и водоразборной арматуре; - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); - проверка состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; - контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности ВДИС ХВС и водоотведения; - проверка наличия несанкционированных подключений к ВДИС сторонних лиц потребителей холодной воды, тепловой энергии; - проверка состояния приборов и узлов учета коммунальных ресурсов в т.ч. нарушение пломб, демонтаж приборов учета при их повреждении с целью искажения показаний потребления коммунальных ресурсов; - контроль состояния и восстановление исправности канализационных вытяжек.	
Промывка ВДИС ХВС для удаления накипных и коррозионных отложений	При необходимости
Прочистка внутридомовой фекальной канализации во ВДИС водоотведения	1 раз в год
Прочистка внутридомовой ливневой канализации	1 раз в год
Комплексная услуга по содержанию ВДИС электроснабжения и телекоммуникационного оборудования, включая оборудование подключения к сети Интернет	
Проведение плановых общих осмотров технического состояния ВДИС электроснабжения и телекоммуникационного оборудования с оформлением Актов их осмотра и доведения до Собственников предложений о проведении необходимых восстановительных работ для принятия ими соответствующих решений общих собраний Собственников о проведении таких работ и порядке их финансирования	2 раза в год
Проведение ежемесячных **технических осмотров ВДИС электроснабжения и телекоммуникационного оборудования** с устранением за время, отведённое на осмотр незначительных неисправностей элементов данной системы путём проведения их мелкого ремонта и технического обслуживания, в том числе: - осмотр и мелкий ремонт светильников (с заменой патронов при необходимости) в помещениях общего пользования, переключателей пакетных, выключателей и отдельными местами электропроводки, распределительных щитов и вводно-распределительных устройств (ВРУ), общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений, а также осмотр электрической сети в подвале (техническом подполье) и на чердаке (техническом этаже), в т.ч. распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины, паутины; - проверка исправности контактных зажимов, соединений в распределительных коробках, а также проводов к светильникам, выключателям, розеткам и щиткам в помещениях общего пользования; - очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; - проверка и обеспечение работоспособности или замена устройств защитного отключения (УЗО); - техническое обслуживание и мелкий ремонт силовых установок, элементов молниезащиты; - техническое обслуживание и мелкий ремонт электрических установок лифтов; - проверка и обеспечение работоспособности или замена автоматических пакетных выключателей; - визуальный осмотр телекоммуникационных линий, включая оборудование подключения к сети Интернет, в помещениях общего пользования с выявлением внешних неисправностей данного оборудования и доведением информацией об этом телекоммуникационным компаниям	1 раз в месяц
Аварийно-техническое обслуживание ВДИС электроснабжения с устранением аварийных неисправностей данной системы, в том числе:	При возникновении аварийных

- **включение** отключившихся или **замена** вышедших из строя **плавких вставок, предохранителей, автоматов электрозащиты и пакетных переключателей, рубильников**; **автоматических выключателей; устройств защитного отключения**; **автоматических выключателей** на **домовых вводно-распределительных устройствах и щитах**, в **поэтажных распределительных электрощитах**; - мелкий ремонт электрощитов (**замена шпилек**, **подтяжка и зачистка контактов**), включение отключившихся **автоматов электрозащиты** и **пакетных переключателей**; - устранение незначительных неисправностей (мелкий ремонт) распределительных устройств и шкафа (щитка) управления; - устранение незначительных неисправностей (мелкий ремонт) электрических сетей (без замены участка сети); - замена перегоревших ламп.	ситуаций в сроки, указанные в **Приложении 4**
Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосов, щитовых вентиляторов и др.) замеры сопротивления изоляции проводов трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год
Услуги по дератизации и дезинсекции помещений общего пользования	
Обследование помещений общего пользования на наличие грызунов и насекомых	ежеквартально
Дератизация и дезинсекция помещений общего пользования	При выявлении грызунов и насекомых
Услуги по содержанию системы внутридомового газового оборудования (ВДГО) и ее отдельных элементов, выполняемые специализированной организацией	
Организация проверки технического состояния и технического обслуживания системы ВДГО	не реже 1 раза в 3 года
Организация проведения работ по устранению неисправностей системы ВДГО.	При выявлении неисправностей
Услуги по содержанию дымовых и вентиляционных каналов, выполняемые специализированным исполнителем	
Проверка состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов для выявления необходимости их очистки и (или) ремонта	3 раза в год
Очистка дымовых и вентиляционных каналов	При необходимости
Услуги по содержанию придомовой территории:	
Уборка придомовых территорий	6 раз в неделю
В холодный период	
Уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд	При необходимости
Уборка снега с тротуаров на придомовой территории	При необходимости
Посыпка пешеходных дорожек песком	При необходимости
В теплый период	
Подметание придомовой территории	6 раз в неделю
Уборка газонов	6 раз в неделю
Сезонное выкашивание газонов	ежемесячно
Уход за зелеными насаждениями (стрижка кустов, покос травы) в весенне-летний период	ежемесячно
Погрузка и разгрузка травы, листьев, веток	1 раз в неделю
Услуги по организации и **содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов (ТКО)**	
Уборка мест (площадок) накопления ТКО	6 раз в неделю
Содержание и мелкий ремонт контейнеров для сбора ТКО	постоянно
Организация (по договору со специализированной лицензированной организацией) мест для накопления отходов I-IV класса опасности, их накопление, передача данной организации для дальнейшего обезвреживания, транспортирования и размещению данных отходов	постоянно
Сбор и вывоз отходов, образовавшихся в результате выполнения работ по	По мере

отделке жилых помещений в Многоквартирном доме собственниками данных помещений в течение 10 мес. после заключения Договора управления (*для Многоквартирного дома, переданного от Застройщика*)	накопления бункера для сбора данного вида отходов
Услуги по содержанию помещений общего пользования	
Сухая и влажная уборка **подъездов**, в том числе тамбуров, холлов, лестничных площадок и маршей, пандусов	1 раз в неделю
Влажная протирка в **подъездах** подоконников, оконных решеток, перил лестниц, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в месяц
Мытье окон	1 раз в 6 месяцев
Осмотр подвальных помещений, включая: - проверку температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; - проверку состояния помещений подвала, входов в подвал и приямков, принятием мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; - контроль за состоянием дверей подвала и технического подполья, запорных устройств на них с устранение выявленных незначительных неисправностей.	1 раз в месяц
Поддержание помещений, входящих в состав Общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством РФ температуру и влажность в таких помещениях, в том числе посредством постоянного поддержания в открытом состоянии в течение всего календарного года одного продуха помещений подвалов и технических подполий, входящих в состав общего имущества, в случае наличия продухов в таких помещениях	постоянно
Работы по аварийному (неплановому) текущему ремонту Общего имущества	
Устранение протечек и неисправностей рубероидных (мягких) кровель, ведущих к протечкам; укрепление и ремонт парапетных ограждений; промазка битумной мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли	При устранении аварийной (предаварийной) ситуации;
Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки), удаление элементов, представляющих опасность обрушения	
Выполнение работ по аварийному текущему ремонту ВДИС ХВС, канализации (водоотведения): - ремонт и замена сгона на трубопроводе; - зачеканка раструба стояка; - замена неисправного сифона и небольшого (до 2 м) участка трубопровода стояка или разводки при устранении засора или течи; - аварийный ремонт неисправного или замена вышедшего из строя насоса; - замена неисправных фасонных частей (крестовины, тройника, отвода); - замена вентиля; - замена шарового крана; - замена задвижки; - врезка пробкового крана в стояке; - замена радиатора в местах общего пользования; - замена вышедшего из строя полотенцесушителя	
Аварийный текущий ремонт ВДИС электроснабжения: - замена распределительных устройств, электрощитов и шкафов управления; - аварийный ремонт электрических сетей с заменой неисправных участков кабеля и электрического провода; - замена пришедших в негодность электрических аппаратов, распределительных устройств и шкафов управления; - замена рубильника; - замена автоматического неисправного выключателя	
Сопутствующие работы при ликвидации аварий	
Отрывка траншей	При необходимости
Откачка воды из подвала (техподполья)	
Вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами в местах общего пользования	
Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем водоснабжения и обратное наполнение их с	

пуском системы после устранения неисправности	
Работы по плановому текущему ремонту Общего имущества	Ремонт кровельного покрытия площадью 300 кв.м в 1 слой

Приложение 4

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
УСТРАНЕНИЯ АВАРИЙ И НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ АВАРИЙНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ЭЛЕМЕНТОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы внешнего водостока (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений) внутреннего водостока	5 сут. 2 сут.
СТЕНЫ	
Принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Устранение причин протечки (промерзания) стыков панелей и блоков	7 суток
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения	1 сут.
ОКНА И ДВЕРИ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек в зимнее время в летнее время	1 сут. 3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ВДИС ОТОПЛЕНИЯ, ГВС, ХВС И КАНАЛИЗАЦИИ (ВОДООТВЕДЕНИЯ)	
Течи в водопроводных кранах	1 сут.
Аварийные неисправности трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами холодного водоснабжения, канализации, ВДГО).	Немедленно
Замена прокладок, набивка сальников и водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов	1 сут.
ВНУТРИДОМОВАЯ СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	
Повреждение одного из кабелей, питающих многоквартирный дом. Отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО)	3 ч
Неисправности **автоматов** защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений	7 сут.

Примечание: Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Приложение 5

Величина (тариф) платы за содержание жилого помещения

с расшифровкой его структуры и планово-договорная стоимость услуг и работ по Договору управления МКД расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Краснопрудная, д.45-51

№ п/п	Наименование услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нём, оплачиваемых за счёт платы за содержание жилого помещения	Размер платы за услуги и работы **(в т.ч. НДС 5%)** руб. на 1м^2 в месяц	Планово-договорная стоимость работ и услуг (расходы на выполнение работ и услуг) **(в т.ч. НДС 5%)** в месяц (руб.)
Размер **платы содержание жилого помещения (**в целом, за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества),		**29,49**	
включая плату за следующие услуги и работы:			
1.	Услуги по **управлению Многоквартирным домом**	**6,00***	20856
1 2.	Услуги по **содержанию общего имущества** в Многоквартирном доме (в целом),	**21,39***	74352
в том числе:			
22.1.	Услуги по **содержанию конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем (ВДИС)**, в т.ч.:	5,22*	18145
2.1.1	*комплексная услуга по **содержанию ВДИС ХВС и водоотведения***	*1,15*	*2304*
2.1.2	*комплексная услуга по **содержанию ВДИС электроснабжения***	*0,70*	*1502*
2.1.3	*комплексная услуга по **содержанию вентканалов и газоходов***	*0,97*	*2103*
2.1.4	*комплексная услуга по **содержанию крыши (кровли)***	*0,70*	*1577*
2.1.5	*комплексная услуга **по техническому содержанию помещений общего пользования и конструктивных элементов** (кроме кровли)*	*0,70*	*1577*
2.1.7	*услуга по обслуживанию индивидуального теплового пункта*	*1,00*	*3476*
22.2.	комплексная услуга по **уборке придомового земельного участка**	5,24****	18214
2.3.	комплексная услуга по **уборке лестничных клеток**	7,44****	25861
2.4.	Работы по **содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов (ТКО)**:	2,69	8905
2.4.1	*организация и содержание мест накопления ТКО*	*2,41**	*8377*
2.4.2	*организация сбора отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп, батареек и др.) и их передача в организацию, имеющую соответствующую лицензию*	*0,28**	*973*
2.5.	услуги по дератизации и дезинсекции помещений	0,03*	104
2.7.	услуги по **техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования** (при наличии)	**0,77****	2677
3.	Работы по **текущему ремонту** общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе:	**2,10***	7300
3.1.	работы по **непредвиденному (аварийному) текущему ремонту** общего имущества в Многоквартирном доме, включая работы по аварийно-ремонтному обслуживанию ВДИС	2,10*	7300

4. **Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме**

	Наименование коммунальной услуги	**Руб. на 1м^2**
	Электроэнергия	Рассчитывается исходя из показаний ОДПУ
	Холодная вода	
	Отведение сточных вод	

*Ежегодно корректируется на величину индекса потребительских цен в Калининградской области (по позиции – «услуги»), официально представляемого «Калининградстатом».
**Устанавливается на основании положений договора, заключённого между Управляющей организацией и исполнителем, оказывающим (выполняющим) на основании данного договора соответствующие услуги (работы).

Приложение 6

**Величина платы за дополнительные виды услуг,
оказываемых Управляющей организацией отдельным Собственникам
по их запросам или в необходимых, установленных законодательством РФ случаях**

№ п.п.	Виды дополнительных услуг	Величина (тариф) платы (руб.)
1	Опломбировка 1-го индивидуального прибора учета воды	700*
2	Опломбировка 2-х индивидуальных приборов учета воды	1100*
3	Опломбировка индивидуального прибора учета электроэнергии	1200*
4	Подключение электроэнергии после ограничения (отключения) подачи в помещение (вследствие задолженности)	2300*
5	Заверение подписи в присутствии доверителя	500*
6	Набор текста доверенности секретарем	2100*

*Ежегодно корректируется на величину индекса потребительских цен в Калининградской области (по позиции – «услуги»), официально представляемого «Калининградстатом».

Приложение 7

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ПЛАНОВОМУ ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ТОЛЬКО НА ОСНОВАНИИ РЕШЕНИЙ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ***

1.Фундаменты

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных вентиляционных продухов, участков отмостки и входов в подвалы.

2.Стены и фасады

Герметизация отдельных стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков отделки стен, ремонт и окраска фасадов.

3.Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4.Крыши (кровли)

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; замена участков мягкой кровли; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Окна и двери помещений общего пользования

Замена окон и дверей помещений общего пользования, окраска окон и дверей помещений общего пользования.

6. Перегородки помещений общего пользования

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов, включая ограждения балконов.

8. Полы помещений общего пользования, в т.ч. подвалов.

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка помещений общего пользования, в т.ч. подъездов

Восстановление отделки (включая окраску) стен и потолков отдельными участками или в целом в подъездах (в т.ч. выполнение работ по «косметическому ремонту» подъезда), а также в других помещениях общего пользования.

10. ВДИС отопления

Установка, замена и восстановление полноценной работоспособности отдельных элементов и частей элементов ВДИС отопления, включая замену радиаторов в помещениях общего пользования, участков трубопроводов более 2 м., насосов, коллективного (общедомового) прибора учёта теплоэнергии и др.

11. ВДИС холодного водоснабжения, канализации (водоотведения)

Установка, замена и восстановление полноценной работоспособности отдельных элементов и частей элементов ВДИС, холодного водоснабжения канализации, в т.ч. участков трубопроводов более 2 м., насосов, коллективных (общедомовых) приборов учёта холодной воды и др.

12. ВДИС электроснабжения.

Установка, замена и восстановление полноценной работоспособности ВДИС электроснабжения, в т.ч. участков кабеля, ВРУ, вводных и распределительных шкафов, щитов и щитков, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективного (общедомового) прибора учёта электроэнергии.

13. Вентиляция

Замена и восстановление полноценной работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

14. Специальные общедомовые технические устройства (ВДГО, лифты, системы дымоудаления)

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые по предложениям соответствующих специализированных организаций.

15. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

*Данный перечень работ не является исчерпывающим.