Договор № 1-27/2014
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Калининград, ул. Дзержинского, д. 44

г. Калининград «27» 11 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК РСУ-6» в лице директора Донцовой С.Ю., действующей на основании устава, далее именуемое **«Управляющая организация»,** с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Калининград, ул. Дзержинского, д. 44, именуемые в дальнейшем «Собственники помещений» или «Собственники», указанные в реестре собственников помещений, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. По настоящему договору Управляющая организация, действуя по заданию Собственников, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложениями к настоящему договору, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Калининград, ул. Дзержинского д. 44 (далее по тексту – «многоквартирный дом»), указанного в Протоколе № б/н от « 27 » 11 2014 года.

1.4. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и определены общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 13.08.06 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», иными положениями действующего законодательства РФ, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления.

1.6. Настоящим Договором Стороны определили, что собственники помещений многоквартирного дома приобретают холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, газ и тепловую энергию, а также услуги по водоотведению по публичным договорам, заключенным непосредственно с соответствующей ресурсоснабжающей организацией в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ.

1.7. Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются: члены семей Собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях. В настоящем договоре указанные лица именуются «пользователи помещений».

1.8. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляются работы и услуги, указан в Приложении №1 к настоящему договору. Границы общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого Собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый Собственник помещения самостоятельно.

1.9. Управляющая организация осуществляет управление многоквартирным домом путем предоставления Собственнику комплекса работ и услуг (перечень услуг по управлению многоквартирным домом указан в Приложении №2 к настоящему договору), обеспечиваемого непосредственно персоналом Управляющей организации, а также подрядными организациями на основе заключенных хозяйственных договоров.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. В течение срока действия настоящего договора от своего имени по поручению и за счет Собственников осуществлять деятельность по управлению общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством в соответствии с целями, указанными в п. 1.2 настоящего договора.

2.1.2. В течение срока действия настоящего договора Управляющая организация по поручению Собственников обязана организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также размер платы за них содержатся в Приложении №2 к настоящему договору.

2.1.3. В случае получения сообщения Собственника о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, составить с участием Собственника соответствующий акт, доставить его поставщику коммунальных ресурсов для производства перерасчета соответствующей платы.

2.1.4. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии в сроки, установленные законодательством.

2.1.6. Принимать меры противопожарной безопасности, а также исполнять предписания должностных лиц МЧС.

2.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных), относящуюся к управлению многоквартирным домом,

полученную от прежней управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

2.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в сроки, установленные действующим законодательством, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 рабочих дней с момента получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.9. На основании решения Собственников многоквартирного дома заключить договор добровольного страхования общего имущества многоквартирного дома.

2.1.10. Не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов информировать в письменной форме Собственника о планируемом изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

2.1.11. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.12. Представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за истекший календарный год в течение первого квартала года, следующего за отчетным, путем его размещения в местах, доступных для всех собственников помещений данного многоквартирного дома (офис управляющей организации, подъезды дома и т.д.), либо путем размещением данного отчета на сайте управляющей организации в сети Интернет.

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

2.1.14. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, без его письменного разрешения или наличия иного законного основания.

2.1.15. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях, в государственных и иных учреждениях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

2.1.16. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия настоящего договора, а также по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу, либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом.

2.1.17. По требованию Собственника и/или иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, обеспечить выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

2.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников задолженность по оплате работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также взыскивать с виновных лиц сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременным и (или) неполным внесением платы за содержание и ремонт жилого помещения.

2.2.3. Совместно с ресурсоснабжающей организацией ограничивать или приостанавливать подачу в помещение Собственника по своему выбору электрической энергии, газа и (или) горячей воды при наличии задолженности по оплате Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.4. Заключить договор с соответствующими государственными (муниципальными) структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему договору, для собственников - граждан, плата для которых законодательно установлена ниже платы по настоящему договору, в порядке, определенном действующим законодательством РФ.

2.2.5. Поручать выполнение отдельных обязательств по настоящему договору иным организациям.

2.2.6. По индивидуальным заявкам Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, за дополнительную плату оказывать услуги и выполнять работы, не предусмотренные в Приложении №2 к настоящему договору.

2.2.7. В случае неполного внесения Собственниками и нанимателями платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома производить перераспределение сумм фактически поступивших платежей в пользу тех подрядных организаций - исполнителей, которые не имеют возможности снизить объемы и перечни выполняемых ими работ и услуг в связи с неполной их оплатой (с целью исключения возможности отказа данных организаций от исполнения своих договорных обязательств). Данное перераспределение производится путем уменьшения на величину сформировавшейся недоплаты сумм, предназначенных на проведение тех работ, по которым возможно уменьшение их объема и/или перечня (с восполнением данных объемов в последующие периоды срока действия настоящего договора по мере взыскания задолженности с Собственников и нанимателей - должников).

2.2.8. Представлять на рассмотрение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме предложения о проведении текущего и/или капитального ремонта общего имущества, а также предложения по утверждению размера платы за проведение таких ремонтных работ. В случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложенной Управляющей организацией проектно-сметной документации, Управляющая организация принимает на себя обязательства организовать выполнение указанных работ в предложенные сроки и за предложенную цену на основании дополнительного соглашения к настоящему договору.

2.2.9. В случае вынесения компетентными государственными органами в адрес Управляющей организации предписаний по устранению ситуаций, связанных с угрозой жизни и здоровью граждан, причинению вреда их имуществу, а также нарушений действующего законодательства в части содержания общего имущества многоквартирного дома, требующих проведение дополнительных работ, не входящих в перечень (Приложение №2 к

настоящему договору), Управляющая организация вправе самостоятельно организовать выполнение указанных работ с последующим взысканием их стоимости с собственников помещений данного многоквартирного дома.

2.2.10. Представлять интересы Собственника при ведении переговоров и заключении договоров с третьими лицами об использовании общего имущества многоквартирного дома в рекламных и иных коммерческих целях, не противоречащих предмету настоящего договора. Решение о заключении и условия таких договоров, а также порядок использования доходов, полученных от использования общего имущества, · утверждаются общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.3. Собственники обязаны:

2.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт указанных помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

2.3.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный им имуществу других Собственников и пользователей помещений либо общему имуществу в многоквартирном доме.

2.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и потребленные коммунальные ресурсы.

2.3.4. Незамедлительно сообщать в диспетчерскую службу Управляющей организации информацию о:

- возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории;
- неисправностях (повреждении) или ненадлежащем состоянии общего имущества многоквартирного дома, в т.ч. расположенного в помещении, принадлежащем собственнику, которые причиняют или могут причинить ущерб общему имуществу дома, либо имуществу других Собственников и пользователей помещений в доме.

2.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, лоджий, балконов, не загромождать (не застраивать) подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования.

2.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, внутриквартирных счётчиков коммунальных ресурсов, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб, при возникновении аварийной ситуации – в любое время.

2.3.7. Предоставлять Управляющей организации информацию:

- об изменении числа проживающих в течение 5 дней, в т.ч. о лицах, вселившихся в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;
- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ.

2.3.8. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения при наличии согласования, полученного Собственником в установленном порядке.

2.4 Собственники имеют право:

2.4.1. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

2.4.2. Производить переустройство и перепланировку помещений только после получения разрешения в соответствии с порядком установленным действующим законодательством РФ.

2.4.3. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются в соответствии со ст. 31 ЖК РФ.

2.4.4. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

2.4.5. Инициировать формирование в многоквартирном доме Совета многоквартирного дома, участвовать в его работе, в том числе занимать должности старшего по дому или старшего по подъезду.

2.4.6. Самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества, или за свой счет привлекать третьих лиц для оказания отдельных услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества по согласованию с Управляющей организацией.

2.4.7. Получать от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

2.4.8. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

2.5. Собственникам запрещается:

2.5.1. Самостоятельно производить перенос и/или реконструкцию инженерных сетей.

2.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления.

2.5.3. Осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, а также нарушать установленный в доме порядок распределения коммунальных ресурсов.

2.5.4. Использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

2.5.5. Допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций здания, производить переустройство или перепланировку помещений без получения разрешения в установленном порядке.

2.5.6. Совершать действия, приводящие к порче общего имущества многоквартирного дома.

2.5.7. Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.5.8. Использовать мусоропровод для сброса строительного и иного крупногабаритного мусора, а также сливать в него жидкие бытовые отходы.

2.5.9. Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 07.00 час.

3. Порядок организации работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

3.1. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится по решению общего собрания собственников помещений дома для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов), принятого большинством голосов от общего числа принимающих участие в данном собрании.

3.2. Размер платы за текущий ремонт общего имущества многоквартирном дома ежегодно утверждается решением общего собрания собственников помещений в доме в виде отдельного тарифа, выраженного в рублях и копейках на 1 кв.м. площади помещений собственников. Размер платы за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется с учетом предложений Управляющей организации о необходимом объеме и стоимости работ и устанавливается на каждый год действия настоящего договора.

3.3. Предложения Управляющей организации о стоимости необходимых видов работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирном дома на предстоящий год действия настоящего Договора представляются на утверждение общим собранием собственников помещений в форме расцененной описи необходимых ремонтных работ (приведенных в данной описи в порядке приоритетности проведения работ с точки зрения безопасности).

3.4. При проведении в доме аварийных ремонтных работ на тех элементах его общего имущества, которые были включены в программу текущего ремонта, финансирование данных аварийных работ производится за счет средств, предназначенных на финансирование ремонтных работ текущего года. Проведение запланированных и не проведенных в текущем году ремонтных работ в связи с этим переносится на следующий год действия договора.

3.5. В случае если к началу и в период проведения ремонтных работ собственниками и нанимателями помещений не будут в полном объеме оплачены необходимые суммы для проведения работ по текущему ремонту общего имущества дома, данные работы будут финансироваться в пределах фактически оплаченных собственниками средств в порядке приоритетности ремонтных работ. В этом случае ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников и нанимателей авариями, вызванными несвоевременным проведением необходимых ремонтных работ в связи с неполной их оплатой, возлагается на собственников помещений в многоквартирном доме. Такая же ответственность возлагается на собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если ими на общем собрании данных собственников не было принято решение о проведении предложенных Управляющей организацией работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.6. В случае, если в многоквартирном доме сформирован совет многоквартирного дома (либо другой орган самоуправления граждан), старший по дому имеет право участвовать в деятельности комиссии, принимающей выполненные работы по текущему ремонту с правом подписи в акте приемки работ по текущему ремонту общего имущества дома.

3.7. В случае необходимости и при наличии финансовых средств Управляющая организация вправе проводить текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

4.1. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

4.2. Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников в соответствии с действующим жилищным законодательством РФ.

4.3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.4. В случае, если в доме сформирован совет многоквартирного дома (либо другой орган самоуправления граждан), старший по дому имеет право участвовать в деятельности комиссии, принимающей выполненные работы по капитальному ремонту с правом подписи в акте приемки данных работ.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт.

5.2. Размер ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из общей площади жилого (нежилого) помещения, занимаемого Собственником, и стоимости работ и услуг Управляющей организации, рассчитанной на один квадратный метр общей площади помещения (Приложение №2). Размер ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок действия настоящего договора.

5.3. На момент утверждения настоящего договора решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома размер платы за содержание и ремонт одного квадратного метра жилого (нежилого) помещения

устанавливается в сумме, указанной в Приложении №2 к настоящему договору.

Во второй и последующие годы действия настоящего договора размер платы ежегодно индексируется на индекс потребительских цен, рассчитываемый федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по формированию официальной статистической информации, за каждый предыдущий год по Калининградской области. Информация о размере проиндексированной в указанном порядке платы на соответствующий год действия настоящего договора доводится Управляющей организацией до сведения Собственников. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы в каждом году действия настоящего договора.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный в соответствии с п.п. 5.2 и 5.3 настоящего договора, может быть изменен в нижеследующем порядке:

5.4.2. В случае, если плата за содержание и ремонт жилого помещения, установленная в соответствии с п.п. 5.2 и 5.3 настоящего договора, не покрывает затраты Управляющей организации на выполнение работ и оказание услуг, Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего договора предоставить Собственникам помещений в многоквартирном доме обоснованные предложения о необходимости изменения перечня и/или стоимости работ и услуг по договору (Приложения №2) с приложением соответствующей сметы расходов. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений решения об изменении размера платы за содержание общего имущества на следующий отчетный период. В случае если Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание общего имущества данного дома, либо если в течение 30-дневного срока с момента надлежащего уведомления Собственники помещений уклоняются от проведения общего собрания по утверждению указанного предложения Управляющей организации, такой размер устанавливается органом местного самоуправления. Согласно условиям настоящего договора Собственник предоставляет Управляющей организации право вносить в орган местного самоуправления предложение об утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.4.3. В случае вступления в силу нормативных актов об изменении тарифа соответствующей коммунальной услуги предоставляемой Управляющей организацией, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа государственной власти Калининградской области, регулирующего данный тариф.

5.4.4. Цена работ и услуг по настоящему договору может быть изменена в случае обоснованного изменения тарифов и/или стоимости услуг, оказываемых Управляющей организации со стороны специализированных организаций, выполняющих на подрядной основе услуги монопольного характера (охватывающие более 35% рынка этих услуг на территории города Калининграда).

5.5. Стороны признают, что на весь период действия настоящего договора согласовали условие, устанавливающее порядок (механизм) определения платы, поэтому фактическое изменение суммы платы в случаях, установленных настоящим договором, не является изменением условия договора о размере платы, а представляет собой исполнение Сторонами данного условия, поэтому внесения соответствующих изменений в настоящий договор не требуется.

5.6. Плата за коммунальные услуги, оказываемые Собственнику ресурсоснабжающими организациями, вносится Собственниками в порядке, установленном соответствующими договорами с такими организациями. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) установленным законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов). Собственниками принято решение о распределении объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые определяется в соответствии с формулами 10-19 Раздела 3 приложения №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

5.7. В случае изменения параметров лицевого счета (сведений о проживающих, общей площади помещений и др.), сведений о сроках использования индивидуальных (квартирных) и коллективных (общедомовых) приборов учета и их показаний, а также объемов коммунальных услуг за прошедший период производится корректировка платы за эти услуги всем потребителям многоквартирного дома с учетом этих изменений.

5.8. Собственники и пользователи помещений, имеющие право на льготы и субсидии, вносят плату за помещение и коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот и ее снижения на сумму предоставленной субсидии.

5.9. Плату за содержание и ремонт жилого помещения Собственники и пользователи помещений осуществляют на основании счетов-квитанций по оплате жилищных и коммунальных услуг, изготавливаемых представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями. Оплата указанных счетов-квитанций производится Собственниками ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

5.10. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится на банковский счет или в кассу Управляющей организации, либо на банковский счет представителя Управляющей организации по расчетам с потребителями (расчетного центра), в том числе через платежных агентов, банки или иные платежные системы, которые вправе установить обязательные для плательщика правила и порядок приема платы.

5.11. При внесении платы через платежного агента, банки или иные платежные системы условие о взимании вознаграждения с плательщика доводится до сведения лиц, вносящих плату, организацией, принимающей платежи.

5.12. Форма счетов-квитанций для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется Управляющей организацией по согласованию с ее представителем по расчетам с потребителями. Форма счет-квитанции должна содержать информацию, предусмотренную действующим законодательством, а также может содержать иную информацию, в т.ч. информацию о введении новых тарифов, нормативов потребления коммунальных услуг.

5.13. Управляющая организация оформляет с собственниками нежилых помещений – юридическими лицами двухсторонние акты выполненных работ и оказанных услуг в следующем порядке:

5.13.1. В акте указывается стоимость выполненных работ и оказанных услуг, определяемая в доле, приходящейся на соответствующего собственника.

5.13.2. Акт составляется Управляющей организацией не позднее 5-го рабочего дня месяца, следующего за отчетным. Собственник должен получить акт в офисе Управляющей организации не позднее 10-го рабочего дня месяца,

следующего за отчетным. Акт подписывается уполномоченными на то представителями сторон. Один экземпляр акта с подписью и печатью собственника должен быть возвращен в Управляющую организацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения акта. Передача акта представителю собственника для подписания, а также возврат подписанного акта производится по адресу Управляющей организации.

5.13.3. В случае неполучения акта собственником, а также в случае неполучения Управляющей организацией подписанного акта либо мотивированных письменных возражений в вышеуказанные сроки, акт считается принятым сторонами.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

6.2. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным банком РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор заключен сроком на 05 (пять) лет и действует с «01» 01 2015 года.

7.2. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим гражданским законодательством РФ и настоящим договором при условии обязательного письменного уведомления другой Стороны не менее чем за один месяц до даты вступления в силу планируемого изменения (расторжения). Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.3.1. В одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон, о чем вторая Сторона должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до предполагаемой даты прекращения настоящего договора. В этом случае Стороны должны произвести взаиморасчеты исходя из фактической стоимости выполненных работ и оказанных услуг в текущем отчетном году.

7.3.2. По соглашению Сторон.

7.3.3. В судебном порядке.

7.3.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.3.5. В связи с окончанием срока действия настоящего договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.4. В случае смены Собственника помещения новый Собственник принимает все права и обязанности прежнего Собственника по настоящему договору.

7.5. Настоящий договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

7.6. Расторжение настоящего договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников по оплате выполненных Управляющей организацией услуг и работ во время действия настоящего договора. В случае расторжения настоящего договора перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения производится в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 13.08.06 № 491.

7.7. Настоящий договор считается пролонгированным на тех же условиях и на указанный в п. 7.1 срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

7.8. Управляющая организация прекращает исполнение настоящего договора с даты его расторжения в порядке и в случаях, предусмотренных настоящим договором

7.9. Собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, выступают в качестве Стороны настоящего договора. Собственники подписывают настоящий договор путем проставления своих подписей в реестре собственников помещений, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Собственники помещений в многоквартирном доме, уклоняющиеся от подписания договора, могут быть на основании ст. 445 ГК РФ понуждены судом по требованию Управляющей организации к его подписанию.

7.10. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр подлежит передаче лицу, председательствующему на общем собрании собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий настоящего договора, или иному уполномоченному таким собранием лицу для хранения по его почтовому адресу.

8. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств Управляющей организацией

8.1. Управляющая организация размещает годовой отчет о выполнении условий настоящего договора за предыдущий календарный год на сайте Управляющей организации в сети Интернет в соответствии с требованиями Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731.

8.2. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями. Контроль осуществляется путем:

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

8.3. В случае нарушения условий настоящего договора одной из Сторон по требованию другой Стороны составляется акт о таком нарушении. Данный акт является обязательным документом для процедуры предъявления претензий и установления факта нарушений условий договора. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (нанимателя, члена их семьи), представителя подрядной организации (при необходимости) и нескольких свидетелей (соседей).

9. Особые условия

9.1. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.3. В рамках соблюдения требований законодательства РФ о защите персональных данных, Стороны пришли к соглашению о возможности обработки и передачи третьим лицам персональных данных потребителей (в т.ч. фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения; адрес; площадь принадлежащего жилого помещения; право владения помещением; паспортные данные) в целях исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан и связанные с расчетами и начислениями платы по договору; подготовкой и доставкой потребителям платежных документов; приемом потребителей при их обращении; ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей по договору, а также со взысканием задолженности с потребителей.

10. Форс-мажор

10.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

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

11. Перечень приложений к договору

11.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- **Приложение № 1** «Состав общего имущества в многоквартирном доме».
- **Приложение № 2** «Перечень и размер платы за обязательные работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома».

12. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация
ООО «УК РСУ-6»
г. Калининград, ул. Яблочная, 3, т. 64-46-23
ИНН 3906336534 КПП 390601001
р/счет 40702810700000005771
БИК 042748201 к/сч. 30101810800000000701
«БАЛТИЙСКИЙ БАНК СБЕРБАНК» (ОАО) г. Калининград

Директор _____ **С.Ю. Донцова**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ИНН 3906336534 «УК РСУ-6» ОГРН 1143926032975 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ г.КАЛИНИНГРАД

Собственники помещений, проставившие свои подписи в реестре собственников помещений

Приложение №1
к Договору управления многоквартирным домом

Состав общего имущества в многоквартирном доме

1. В состав общего имущества входят:

1.1. Помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (илл) нежилого помещения - в доме оборудование (включая элеваторные узлы и водоподъемные установки).

1.2. Крыши, ограждающие несущие конструкции дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

1.3. Ограждающие ненесущие конструкции дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

1.4. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), в том числе: **-внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, бытовой и ливневой канализации, газоснабжения,** состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорнорегулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. **-внутридомовая система отопления,** состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. **-внутридомовая система электроснабжения,** состоящая из вводных шкафов, вводнораспределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов дома, сетей (кабелей) от внешней границы системы электроснабжения, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.

1.5. **Земельный участок,** на котором расположен дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, включая детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен дом.

2. **Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей** (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсосберегающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в дом. **Внешней границей сетей газоснабжения,** входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Подписи Сторон

Управляющая организация
Директор
«УК РСУ-Б» С.Ю. Донцова

Собственники помещений, проставившие свои подписи в реестре собственников помещений

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом

Перечень и размер платы за обязательные работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в расчете на 1 кв.м. общей площади в месяц составляет 13,65 руб.

№ п/п	Жилищный фонд, оборудованный внутридомовыми сетями отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения без мусоропровода и лифта
1.	**Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:**
1.1.	Услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома, в том числе, взаимодействие с поставщиками коммунальных ресурсов для обеспечения бесперебойного снабжения Собственника коммунальными ресурсами и участие в рассмотрении спорных вопросов при снижении качества коммунальной услуги, оказываемой Собственнику.
2.	**Содержание общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:**
2.1.	Уборка придомовой территории
2.2.	Вывоз и складирование твердых бытовых отходов, вывоз крупногабаритных отходов
2.3.	Дератизация
2.4.	Размещение твёрдых бытовых отходов (ТБО) на полигоне
2.5.	Прочие затраты (материалы, ГСМ и т.д.)
3.	**Техническое обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций и технических устройств, обслуживающих более одной квартиры всего, в том числе:**
3.1.	Сети холодного водоснабжения
3.2.	Сети водоотведения (канализация)
3.3.	Сети горячего водоснабжения
3.4.	Сети центрального отопления, включая обслуживание ИТП
3.5.	Сети электроснабжения (без замены лампочек в местах общего пользования)
3.6.	Системы вентиляции, дымо-газоудаления, обслуживание внутридомового газового оборудования
3.7.	Устранение аварий на инженерных коммуникациях и обслуживание ВПУ

Подписи Сторон

Управляющая организация

Директор

С.Ю. Донцова

Собственники помещений, проставившие свои подписи в реестре собственников помещений