

ДОГОВОР № 08 УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Калининград

«22» октября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК ИМПЕРИУМ», именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в лице генерального директора Донцовой Светланы Юрьевны, действующей на основании устава и лицензии, с одной стороны и

собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Калининград, ул. Третьяковская, № 19А (далее – **Многоквартирный дом**), обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступающие в качестве одной стороны настоящего договора (согласно списку данных лиц, представленному в подписном листе, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора), именуемые далее **Собственники**, с другой стороны заключили настоящий договор управления Многоквартирным домом (далее – **Договор**), путем составления одного документа, подписанного указанными сторонами, о нижеследующем.

1. Общие положения. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление

1.1. Настоящий Договор утвержден и заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, приведенного в протоколе от «22» октября 2020 г. № 01.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ); Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ); Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Правительством Российской Федерации (далее – ППКУ); Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Правила содержания общего имущества), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Минимальный перечень услуг и работ).

1.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме (далее – общее имущество Собственников), включающий в себя перечень элементов данного имущества, в отношении которого осуществляется управление, приводится в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2. Цель (предмет) Договора. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня

2.1. Целью настоящего Договора является надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в соответствии с условиями настоящего Договора для достижения его цели, обязуется:

2.2.1. оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом;

2.2.2. организовывать выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе сторонних организаций;

2.2.3. осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом;

2.2.4. приступить к выполнению настоящего Договора в сроки, указанные в решении общего собрания Собственников об утверждении его условий.

2.2.5. выступать от имени и в интересах Собственников в судах общей юрисдикции и арбитражных судах в качестве истца по делам, связанным с незаконным использованием общего имущества многоквартирного дома, незаконной реконструкции или перепланировки мест общего пользования многоквартирного дома и т.п.

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, установленным правительством РФ и условиями настоящего Договора. Общий перечень работ и услуг по настоящему Договору приводится в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.4. Указанные в Приложении № 3 работы и услуги, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, выполняются Управляющей организацией самостоятельно или с привлечением на договорной основе сторонних организаций-исполнителей.

2.5. В случае внесения изменений/дополнений в законодательство РФ (в т.ч. изменения и/или дополнения Минимального перечня обязательных услуг и работ), которые в императивном порядке изменяют обязательства Управляющей организации по настоящему Договору, предмет настоящего Договора подлежит корректировке. При этом изменения в предмете настоящего Договора вступают в силу с момента, когда предоставление дополнительных услуг и выполнение работ стало обязательным для Управляющей организации в силу закона, постановления Правительства, иного нормативного правового акта. При этом оформление решением общего собрания Собственников таких изменений в предмете Договора не требуется.

2.6. Управляющая организация обязуется организовать аварийно-диспетчерское обслуживание

Многоквартирного дома, в том числе, при необходимости, путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

2.7. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, установленный в Приложении № 3 к настоящему Договору может быть дополнен иными работами и услугами:

2.7.1. на основании решений общих собраний Собственников, созданных по инициативе одного или группы Собственников, при условии согласования с Управляющей организацией порядка и условий выполнения (оказания) данных работ и услуг, включая величину (тариф) платы за их выполнение (оказание);

2.7.2. на основании решений общих собраний Собственников, созданных по инициативе Управляющей организации, в том числе решений по утверждению величины (тарифа) платы за выполнение (оказание) дополнительных работ (услуг);

2.7.3. на основании вступающих в силу новых норм законодательства Российской Федерации без утверждения решениями общего собрания Собственников состава и стоимости данных работ (услуг) с учетом условий Договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ, в интересах Собственников, обеспечивающее:

3.1.1.1. соблюдение требований к надежности и безопасности Многоквартирного дома в процессе его эксплуатации посредством технического обслуживания, периодических общих и частичных осмотров и формированием предложений Собственникам о необходимости выполнения восстановительных работ и их выполнением на основании решений общего собрания Собственников;

3.1.1.2. соблюдение прав и законных интересов Собственников, а также иных лиц, проживающих в Многоквартирном доме;

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора. В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, Управляющая организация обязуется:

3.1.2.1. своевременно заключать договоры оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, на те виды таких услуг и работ, которые Управляющей организацией не выполняются своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

3.1.3. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания Собственников, при условии утверждения на общем собрании порядка и условий оказания данных услуг, включая величину(размер) платы за их оказание и источник их финансирования.

3.1.4. Принимать плату за содержание жилого помещения от Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме, в том числе с привлечением третьих лиц, расчетных центров.

3.1.5. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее Многоквартирным домом управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние данного дома, в соответствии с результатами проводимых обследований технического состояния и осмотров Многоквартирного дома и проводимых восстановительных работ. В случае отсутствия (непередачи прежней управляющей организацией/ТСЖ/застройщиком/иным лицом, ответственным за хранение) технической документации, Управляющая организация вправе восстановить ее за счет Собственников с одновременной подачей иска о взыскании расходов на восстановление документации к лицу, ненадлежащее исполнявшему обязанности по хранению. Суммы, взысканные с виновного лица, подлежат распределению между Собственниками пропорционально фактически понесенным ими затратам на восстановление документации.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Организовать регулярный личный прием Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме сотрудниками Управляющей организации с размещением информации о графике такого приема на сайте Управляющей организации и на стендах в ее помещениях.

3.1.7. Информировать Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере. Информирование осуществляется путем размещения информации на оборотной стороне платежных документов, выставляемых Собственникам.

3.1.8. Обеспечивать выдачу Собственникам платежных документов не позднее 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.9. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.10. По требованию Собственников и иных лиц, действующих от имени Собственников на основании полномочия, основанного на надлежаще удостоверенной доверенности, указании закона либо акте уполномоченного государственного органа или органа местного самоуправления, или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.11. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в срок не позднее 01 апреля текущего года, следующего за отчетным годом. Отчет в письменном виде размещается в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ).

3.1.12. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.13. Предоставлять Собственникам или уполномоченным им лицам - членам Совета многоквартирного дома по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в нем, в порядке и объемах, определенных распорядительными документами Управляющей организации и действующим законодательством.

3.1.14. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому 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, или, если такой собственник не указан, любому из Собственников.

3.1.15. При изменении законодательства РФ и наступлении событий, указанных в п. 2.5 настоящего Договора, в течение 5 рабочих дней оповестить Собственников (путем размещения сообщения на информационных стендах в Многоквартирном доме с последующим повтором информации на оборотной стороне платежных документов) об изменении и дополнении перечня, объема, номенклатуры работ и услуг, выполняемых и оказываемых Управляющей организацией по настоящему Договору, и даты, с которой в соответствии с требованиями законодательства вступают в силу указанные изменения.

3.1.16. Обеспечивать своевременное и полное раскрытие информации о своей деятельности согласно установленным требованиям.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров сторонние организации, осуществляющие соответствующие виды деятельности.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с Собственников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в том числе с привлечением специализированных организаций.

3.2.3. В случае если размер платы за жилое помещение, рассчитанный в соответствии с п. 4.5 Договора, не покрывает затраты Управляющей организации на выполнение работ и услуг, предусмотренных его условиями, предоставлять Собственникам за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора обоснованные предложения о необходимости изменения размера платы за содержание жилого помещения. В случае если Собственники помещений на общем собрании, инициированном Управляющей организацией, не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, 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 жилого помещения.

3.2.4. 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 проведения дополнительных работ, не входящих в перечень (Приложение №3 к настоящему договору), Управляющая организация вправе самостоятельно организовать выполнение указанных работ с последующим взысканием их стоимости с собственников помещений данного многоквартирного дома.

3.2.5. Осуществлять расчеты с Собственниками и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги путем внесения ими данной платы 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. При внесении платы через платежных агентов, банки или иные платежные системы условие о взимании вознаграждения с плательщика доводится до сведения лиц, вносящих плату, организацией, принимающей платежи.

3.2.6. Определять форму платежных документов - счетов-квитанций для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения по согласованию с представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями (расчетным центром). Форма счета-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 и пр. Форма платежного документа размещается на сайте Управляющей организации.

3.2.7. Проводить регулярные осмотры общего имущества в Многоквартирном доме в форме общих осмотров, а также частичных осмотров (осмотров отдельных элементов общего имущества в данном доме, периодичность которых определяется степенью износа и техническим состоянием этих элементов) и внеочередных (неплановых) осмотров, проводимых после явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов общего имущества Многоквартирного дома, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправностей внутридомовых инженерных систем, нарушающих условия их нормальной эксплуатации.

3.2.8. Принимать на основании проведенных обследований технического состояния и осмотров Многоквартирного дома, оформленных соответствующими актами, решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям

обеспечения безопасности граждан, а также о мерах, необходимых для устранения выявленных дефектов, неисправностей или повреждений - о восстановительных работах, предлагаемых Собственникам для утверждения решениями их общих собраний. Стоимость указанных восстановительных работ не входит в цену настоящего Договора.

3.2.9. Оказывать содействие деятельности Совета Многоквартирного дома путем подготовки и распечатки документов, оформляющих его деятельность.

3.2.10. Обеспечивать организацию проведения общих собраний Собственников, инициированных Управляющей организацией (включая обеспечение уведомления Собственников о проведении собрания, их ознакомления с информацией и материалами, которые будут рассматриваться на собрании, подготовку и распечатку форм документов, необходимых для проведения собраний, обеспечение документального оформления решений, принятых собраниями с доведением их до сведения Собственников).

3.2.11. На основании решения общего собрания Собственников, уполномочившего Управляющего организацию за вознаграждение выполнять указанные действия:

3.2.11.1. осуществлять поиск лиц, заинтересованных в использовании общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме на договорной основе за плату, величина которой определяется решением общего собрания собственников;

3.2.11.2. проводить переговоры с лицами, заинтересованными в использовании общего имущества Собственников, в отношении условий договоров об его использовании, подготавливать проекты таких договоров;

3.2.11.3. вносить проекты договоров об использовании конкретных элементов общего имущества Собственников на предварительное рассмотрение на заседании совета Многоквартирного дома с последующим внесением его председателем данных проектов договоров на утверждение общего собрания собственников;

3.2.11.4. заключать от имени Собственников договоры об использовании общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определяемых решением общего собрания Собственников.

3.2.11.5. получать от лиц, с которыми заключены договоры об использовании элементов общего имущества Собственников Многоквартирного дома, денежные средства на расчетный счет Управляющей организации.

3.2.12. Направлять средства, поступившие на счет Управляющей организации в результате использования общего имущества Многоквартирного дома, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации и расчетному центру, на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.13. Обрабатывать персональные данные Собственников и нанимателей помещений в Многоквартирном доме, членов их семей и проживающих с ними граждан и передавать их организациям в целях исполнения настоящего Договора, в частности, расчетному центру, ресурсоснабжающим организациям, организации, доставляющей счета.

3.2.14. Требовать с Собственника помещения погашения просроченной задолженности по плате за жилое помещение и коммунальные услуги, в случае, если обязанности по внесению платы не исполнил наниматель (в т.ч. по договору социального найма), арендатор, иной пользователь помещения. Ответственность за внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги сохраняется за Собственником вне зависимости от условий договора найма, социального найма, аренды, пользования помещением, заключенного собственником с третьими лицами.

3.2.15. Инициировать проведение общих собраний Собственников с включением в повестку дня вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания Собственников, включая предложения Управляющей организации, направленные на выполнение настоящего Договора.

3.2.16. В случае выхода из строя общедомового прибора учета коммунальных ресурсов в течение 5 дней предложить собственникам помещений для обсуждения на общем собрании коммерческие предложения (не менее 2-х организаций) на выполнение работ по установке, замене, ремонту и поверке ОПУ коммунальных ресурсов за счет дополнительных средств (с рассрочкой платежа на 3 месяца) для их утверждения.

В случае отсутствия принятого собственниками помещений решения (в том числе в связи с отсутствием кворума, отказа от всех предложенных вариантов без предложения собственного) по вопросу утверждения коммерческого предложения на выполнение работ по установке, замене, ремонту и поверке ОПУ коммунальных ресурсов за счет дополнительных средств (с рассрочкой платежа на 3 месяца), управляющая организация вправе без проведения дополнительного общего собрания выбрать одно из коммерческих предложений наименьшее по стоимости работ и заключить соответствующий договор с подрядной организацией.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем своевременного и полного внесения платы за содержание жилого помещения, а также платы за коммунальные услуги и иных платежей, установленных по решению общего собрания Собственников. Размер платы, подлежащей внесению, определяется в соответствии с разделом 4 настоящего Договора. Размер платы указывается в рублях с 1 кв.м. общей площади занимаемого помещения в месяц.

3.3.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

3.3.3.1. не производить перенос инженерных сетей;

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

3.3.3.3. не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, то есть не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

3.3.3.4. не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из внутридомовой системы отопления на бытовые нужды). В случае несанкционированного спуска теплоносителя компенсировать Управляющей организации затраты по повторной опрессовке сетей;

3.3.3.5. не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

3.3.3.6. не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

3.3.3.7. не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

3.3.3.8. не использовать пассажирские лифты (при наличии) для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

3.3.3.9. не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

3.3.3.10. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 20.00 час. до 8.00 час.);

3.3.3.11. информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

3.3.3.12. ежемесячно предоставлять в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета (при внесении платы за жилищные или коммунальные услуги, либо через личный кабинет на сайте расчетного центра www.rivc39.ru).

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 3-х рабочих дней сведения о заключенных договорах найма с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя, о смене ответственного нанимателя. При этом ответственность перед Управляющей организацией за полное и своевременное внесение платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги несет Собственник. При наличии задолженности по внесению платы за жилищные и коммунальные услуги, возникшей в том числе по вине нанимателей, арендаторов, пользователей помещения, Собственник обязан погасить данную задолженность по первому требованию Управляющей организации.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие им помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Своевременно сообщать Управляющей организации о всех возникших в процессе эксплуатации Многоквартирного дома повреждениях, неисправностях и дефектах общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. Избрать Совет Многоквартирного дома и председателя данного Совета на общем собрании Собственников и утвердить решением данного собрания Положение о совете Многоквартирного дома, определяющее компетенцию данного совета

3.3.8. Ежегодно проводить очередное годовое общее собрание Собственников в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, или в сроки и согласно порядку его проведения, установленным решением общего собрания Собственников.

3.3.9. В течение 10 рабочих дней рассматривать предложения Управляющей организации о необходимости выполнения восстановительных работ в отношении общего имущества в Многоквартирном доме с указанием их объема, стоимости и сроков выполнения, а также иные предложения Управляющей организации в целях исполнения настоящего Договора и вносить их на утверждение решениями общего собрания Собственников.

3.3.10. Утвердить на общем собрании перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом и по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования соразмерно перечню, периодичности выполнения и объему.

3.3.11. Заключить договоры со специализированной организацией с целью осуществления газоснабжения в Многоквартирном доме в отношении технического обслуживания и ремонта внутриквартирного газового оборудования.

3.3.12. Обеспечивать соответствие Многоквартирного дома установленным требованиям энергетической эффективности и с этой целью рассматривать и утверждать решениями общего собрания Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в данном доме, разработанные и доведенные до их сведения Управляющей организацией, и нести расходы на проведение указанных мероприятий в случае их утверждения решениями общего собрания Собственников, либо обязательных в силу закона. Стоимость мероприятий по энергосбережению не входит в цену настоящего Договора.

3.3.13. В случае если Собственник не получил счет для внесения платы по настоящему Договору до 15 числа месяца, следующего за оплачиваемым, он обязан незамедлительно проинформировать о данном факте Управляющую организацию и получить счет в офисе Управляющей организации. В противном случае считается, что Собственник получил счет своевременно. Собственник вправе подписаться на услугу по рассылке электронной копии счета, при этом Стороны признают, что электронная копия счета эквивалента его печатной форме.

3.3.14. В случае выхода из строя общедомового прибора учета коммунальных ресурсов в течение 10 дней с даты предложения принять решение на общем собрании о выборе одного из предложений управляющей организации

на выполнение работ по установке, замене, ремонту и поверке ОПУ коммунальных ресурсов или выбрать свой вариант за счет дополнительных средств (с рассрочкой платежа на 3 месяца) и утвердить его.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в ходе которого представители Собственников в лице председателя Совета Многоквартирного дома имеют право проводить контрольные проверки полноты, качества и своевременности выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору, участвовать в обследованиях технического состояния, осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов за счет собственных средств. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. По решению, принятому на общем собрании Собственников, передать в пользование третьим лицам элементы общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе на основе заключения договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций

3.4.4. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

3.4.5. При изменении законодательства РФ и получении уведомления от Управляющей организации в порядке, предусмотренном п. 3.1.15 настоящего Договора, об изменении на основании закона, иного нормативного правового акта перечня, объема, номенклатуры, стоимости оказываемых услуг и выполняемых работ Собственники вправе отказаться от услуг Управляющей организации в одностороннем порядке. Для этого в течение 20 рабочих дней с момента получения уведомления Собственники обязаны собрать общее собрание и принять решение о расторжении настоящего Договора. Указанное решение должно быть направлено заказным письмом либо предоставлено председателем Совета Многоквартирного дома в адрес Управляющей организации. При соблюдении указанной процедуры настоящий Договор считается расторгнутым с 1 числа месяца, следующего за месяцем принятия решения, но не ранее чем через 15 рабочих дней с момента получения уведомления о расторжении Договора.

3.4.6. Поручать Управляющей организации взыскание понесенных убытков с недобросовестных Собственников, скрывающих количество фактических потребителей коммунальных услуг, либо не предоставляющих показания индивидуальных (квартирных) приборов учета.

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

4.1. Цена настоящего Договора определяется размером платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме для Собственников и иные услуги, утвержденные на общем собрании на основании предложения (расчета) управляющей организации.

4.2. В указанную плату не входят: стоимость текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, включая подъезды, внутридомовое и внутриквартирное газовое оборудование, лифтовое оборудование, общедомовые и индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов (их установка, замена и ремонт), придомовую территорию и элементы благоустройства. Указанные работы могут быть выполнены за счет дополнительных средств Собственников при наличии соответствующего решения общего собрания.

4.3. Размер платы за услуги по управлению Многоквартирным домом, за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в расчете на 1 кв. метр общей площади помещений Собственников в Многоквартирном доме за расчетный период (месяц) и применяется Управляющей организацией при начислении размера платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения за такой расчетный период для каждого Собственника исходя из общей площади помещения, находящегося в его собственности.

4.4. Размер платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и перечень услуг и работ приведен в Приложении № 3 и установлен в первый год действия настоящего Договора, начиная с даты утверждения его условий общим собранием Собственников. В каждый последующий год действия настоящего договора (включая пролонгацию, продление) размер платы ежегодно индексируется на индекс потребительских цен.

4.5. На основании решения общего собрания Собственников, оформленного протоколом, указанным в п. 1.1 настоящего Договора, по истечении года с даты последнего установления решением предыдущего общего собрания Собственников размера платы за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, приведенный в Приложении № 3 размер платы на указанные виды работ и услуг ежегодно устанавливается методом индексирования в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен». При этом ежегодное оформление решениями общих собраний Собственников изменений данных цен (тарифов) не осуществляется.

4.6. Размер платы за работы и услуги, выполняемые сторонними специализированными организациями (техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования), устанавливается равным цене договора, заключенного между такими специализированными организациями и Управляющей организацией (в случае, если такая цена установлена с 1 кв. м. площади помещений Собственников). Размер платы за указанные работы и услуги может изменяться при изменении цены договора, заключенного между специализированными организациями

и Управляющей организацией, с уведомлением Собственников за 30 дней до включения в платежные документы такой платы в новом размере. Уведомление осуществляется путем размещения информации на оборотной стороне платежных документов. При этом ежегодное оформление решениями общих собраний Собственников изменений данных цен не осуществляется.

4.7. Работы по установке, замене, ремонту и поверке общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов в многоквартирном доме на основании предложения (расчета) управляющей организации выполняются за счет дополнительных средств собственников помещений в размере, установленном ценой договора с подрядной организацией, утвержденной собственниками помещений или управляющей организацией с рассрочкой платежа на 3 месяца в квитанциях управляющей организации.

Информация о размере платы за работы по установке, замене, ремонту и поверке общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов в многоквартирном доме доводится управляющей организацией до сведения собственников за 30 дней до включения в платежные документы такого размера платы путем размещения информации на оборотной стороне платежных документов.

Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы в случае выхода из строя ОПУ коммунальных ресурсов и не требует внесения изменений и дополнительных соглашений к Договору управления.

4.8. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

4.9. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся Собственниками помещений ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.10. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, в том числе при расчете размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома.

4.12. Устанавливается следующая очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей организацией: в первую очередь погашается задолженность за периоды, предшествующие последнему расчетному периоду, начиная с наиболее ранней по сроку возникновения задолженности, затем задолженность за последний расчетный период, затем пени.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, но утвержденные решением общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома, выполняются за отдельную плату, установленную Управляющей организацией по взаимному соглашению сторон и включаемую отдельной строкой в счет-квитанцию для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.14. При отсутствии у Собственников претензий к качеству услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме такие услуги и работы считаются оказанными (выполненными) надлежащим образом.

4.15. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками:

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

5.2.2. за ущерб, причиненный имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени.

5.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы, по вине ресурсоснабжающей организации или Собственников и пользователей помещений Многоквартирного дома. Управляющая организация также освобождается от ответственности за причинение вреда имуществу Собственников или общему имуществу в Многоквартирном доме, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения Собственниками или пользователями помещений установленных правил потребления коммунальных услуг.

5.5. Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме соответствии с законодательством РФ. Данная ответственность возникает в том числе в

случае нанесения ущерба данному имуществу в результате возникновения аварийных ситуаций в Многоквартирном доме, если при этом Управляющей организацией в надлежащем порядке были своевременно доведены до сведения Собственников предложения по проведению необходимых восстановительных работ, предупреждающих возникновение таких ситуаций, а также, если Управляющей организацией в этих целях было инициировано проведение общего собрания Собственников или заседания Совета Многоквартирного дома, но данные предложения не были утверждены решением такого собрания или решением данного Совета (при наделении его полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в Многоквартирном доме).

5.6. 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.

6. Порядок изменения и расторжения договора

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственников на основании решения общего собрания Собственников в случае если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, что должно быть подтверждено наличием надлежащим образом оформленных актов с принятием решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления Многоквартирным домом, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

6.1.2. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае если:

6.1.2.1. многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

6.1.2.2. собственники решением своего общего собрания приняли изменения и дополнения в условия настоящего Договора, предварительно несогласованные с Управляющей организацией и оказавшиеся неприемлемыми для Управляющей организации;

6.1.2.3. 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 настоящего Договора, превысила сумму их совокупных платежей по настоящему Договору за 2 расчетных периода (расчетных месяца).

6.1.3. По соглашению Сторон.

6.1.4. В судебном порядке.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать. Управляющая организация уведомляет Собственников о нежелании продлевать Договор, путем размещения информационного сообщения на оборотной стороне платежных документов, информационных досках и на своем официальном сайте за 2 месяца до окончания срока действия.

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Заявление Собственников о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия основывается на соответствующем решении общего собрания Собственников, проведенного до наступления указанного срока.

6.3. Настоящий Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления при условии, что ни одна из Сторон не оспорила в судебном порядке данное решение. Письменное уведомление о расторжении настоящего Договора в одностороннем порядке по инициативе Собственников основывается на соответствующем решении общего собрания Собственников в случае нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, зафиксированных в соответствующих актах, которые могут быть предъявлены в суде в качестве доказательства наличия таких нарушений.

6.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

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

7. Прочие условия

7.1. Все споры, возникшие из 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.

7.2. Стороны признают, что на весь период действия настоящего Договора согласовали условие, устанавливающее согласно п. 3 ст. 162 ЖК РФ порядок определения и индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, поэтому фактическое изменение данной платы в случаях и в порядке, установленных настоящим Договором, не является изменением условия Договора о размере указанной платы, а представляет собой исполнение Сторонами данного условия, поэтому внесения соответствующих изменений в настоящий Договор не требуется.

7.3. В рамках соблюдения требований законодательства РФ о защите персональных данных, Стороны

пришли к соглашению о возможности обработки и передачи третьим лицам персональных данных Собственников, членов их семей и проживающих с ними граждан (в т.ч. фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения; адрес; площадь принадлежащего 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 Собственникам платежных документов, приемом Собственников, членов их семей и проживающих с ними граждан при их обращении, ведением досудебной работы, направленной на погашение задолженности по настоящему Договору, а также с взысканием данной задолженности в судебном порядке.

7.4. Стороны договорились, что надлежащим способом уведомления Собственников по вопросам исполнения условий настоящего Договора является размещение Управляющей организацией соответствующей информации на информационных стендах, расположенных непосредственно в Многоквартирном доме. В особых случаях, при необходимости, возможно дублирование данной информации путем ее размещения на оборотной стороне платежных документов (счетов-квитанций) для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. В любом случае стороны признают способ уведомления Собственников исчерпывающим.

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, решения органов власти, принятые законы и нормативные акты, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему 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 настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 3 (три) года и вступает в действие с «22» октября 2020 года.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

Приложения:

№ 1 – реестр собственников, подписавших договор управления;

№ 2 - состав общего имущества многоквартирного дома;

№ 3 – перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и их размер платы.

Подписи и реквизиты сторон

Управляющая организация

ООО «УК ИМПЕРИУМ»

г. Калининград, ул. Тихая, д. 1, пом. 17

ОГРН 1094925916481

ИНН 3906208229/КПП 390601001



Генеральный директор


Т.С.Ю. Донцова/

Собственники помещений,

проставившие свои подписи

в реестре собственников помещений

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 (или) 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 запорнорегулирующих 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.

Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и их размер платы на основании предложения (расчета) управляющей организации

№ п/п	Перечень и размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на основании предложения (расчета) управляющей организации:	руб. на 1м ²
1	Управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с минимальным перечнем работ, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 на основании предложения (расчета) управляющей организации (содержание помещения жилого/нежилого)	11,60
2	Уборка подъездов в многоквартирном доме	2,80
3	Услуги и работы по техническому обслуживанию и ремонту лифтового оборудования	3,38
4	Услуги и работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования	0,72
	ИТОГО:	18,50

В перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, также в размер платы, утвержденный протоколом общего собрания от 22.10.2020 г., не входят:

стоимость текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, включая внутридомовое и внутриквартирное газовое оборудование, инженерные сети, лифтовое оборудование, общедомовые и индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов (их установка, замена, ремонт и поверка), придомовую территорию и элементы благоустройства, включая детские и спортивные площадки.

Указанные работы и услуги выполняются за счет дополнительных средств Собственников при наличии соответствующего решения общего собрания, оформленного протоколом в соответствии с требованиями закона, а также в соответствии с условиями договора управления.

Не входит в состав платы за содержание жилья и оплачивается отдельно:

№ п/п	Наименование работ (услуг)	руб.
1	Обслуживание домофона (с квартиры)	35,00
2	Вывоз строительного мусора	по фактическим затратам