

ДОГОВОР № УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Калининград

«1» декабря 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МУП ЖЭУ 29», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Черноиванова Владислава Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме по адресу **г. Калининград, ул. Дзержинского, дом №168В** (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, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор), путём 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 утверждён и заключён на основании решения общего собрания Собственников, приведённого в протоколе от «28» ноября 2017 г. № 1 и хранящегося в Управляющей организации;

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Примерными условиями договора управления многоквартирным домом, Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ); Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ); Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей»; Федеральными законами «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», «О персональных данных»; Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утверждёнными Правительством Российской Федерации (далее - Правила предоставления коммунальных услуг, утверждённые Правительством РФ); Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме; Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме; Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами; Стандартом раскрытия информации; Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями (далее – Правила, обязательные при заключении управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями), утверждёнными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации (далее - законодательство РФ).

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме (далее – **общее имущество**), включающий в себя перечень элементов данного имущества, в отношении которого осуществляется управление, приводится в Приложении № 1 к Договору.

2.4. В течение месяца после заключения Договора согласно п.6 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Управляющая организация проводит визуальное обследование Многоквартирного дома, по результатам которого:

1) составляет с участием Собственников акт визуального обследования Многоквартирного дома с указанием необходимости выполнения восстановительных работ, содержащий сведения о выявленных нарушениях технического состояния (дефектах, неисправностях и повреждениях) общего имущества;

2) оформляет с участием председателя совета Многоквартирного дома заключение по итогам визуального обследования Многоквартирного дома:

- с указанием тех элементов общего имущества, в которых превышен нормативно установленный срок службы до проведения их капитального ремонта или замены до передачи Многоквартирного дома Собственниками в управление Управляющей организации, а также с указанием величины такого превышения;

- с указанием тех элементов общего имущества, в которых превышен межремонтный период по проведению их текущего ремонта с отражением количества пропущенных межремонтных периодов до передачи Многоквартирного дома Собственниками в управление Управляющей организации;

- с указанием необходимости составления и последующего выполнения планов восстановительных работ в отношении элементов общего имущества, техническое состояние которых не соответствует нормативно установленным требованиям законодательства РФ;

- с точным разграничением ответственности Управляющей организации за техническое состояние общего имущества Собственников, сформировавшееся до даты передачи Многоквартирного дома Собственниками в управление Управляющей организации и после даты передачи в управление.

2. Цель Договора. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, порядок изменения такого перечня

2.1.Целью Договора является обеспечение надлежащего состояния общего имущества, благоприятных и безопасных условий проживания граждан в Многоквартирном доме, пользования жилыми и нежилыми помещениями и общим имуществом, содержание, ремонт и эксплуатация внутридомовых инженерных систем и иного общего имущества в состоянии постоянной готовности к подаче холодной и горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа в помещения Многоквартирного дома, осуществление водоотведения и обращения с твердыми коммунальными отходами.

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

- 1) оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом;
- 2) организовывать выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе лиц-исполнителей данных работ и услуг;
- 3) организовывать выполнение собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе организаций **восстановительных работ** на элементах общего имущества, имеющих нарушения нормативных требований к их техническому состоянию, прежде всего, работ по плановому текущему ремонту, а также, в случае необходимости, работ по детальному (инструментальному) обследованию данных элементов с целью предварительного установления необходимости срочного выполнения и объёмов работ по их капитальному ремонту;

4) обеспечивать коммунальными услугами Собственников, при условии заключения **между ресурсоснабжающими организациями и Собственниками** договоров ресурсоснабжения, **от имени которых**, а также **от собственного имени** в части потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, данные договоры заключает Управляющая организация;

5) осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом.

2.3.Перечень услуг по управлению Многоквартирным домом, необходимых для выполнения обязательств Управляющей организации по Договору, приводится в Приложении 2.

2.4.Управляющая организация предоставляет услуги и выполняет работы по содержанию общего имущества в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленным правительством РФ (далее – **Минимальный перечень**). Общий перечень и периодичность указанных работ и услуг приводится в Приложении 3 к Договору.

Указанные в Приложении 3 работы и услуги, необходимые для обеспечения надлежащего по содержанию общего имущества, выполняются Управляющей организацией самостоятельно или с привлечением на договорной основе других лиц-исполнителей, в том числе, обязательном порядке – в случае необходимости привлечения специализированной организации, имеющей соответствующий допуск или лицензию на отдельные виды работ и услуг. При этом работы и услуги входящие в состав Минимального перечня не подлежат исключению Сторонами из данного перечня ввиду их обязательности, определяемой требованиями законодательства РФ.

2.5.Управляющая организация обязуется организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов. При осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания Управляющая организация обязуется:

1) осуществлять текущий контроль за работой внутридомовых инженерных систем Многоквартирного дома;

2) регистрировать и выполнять заявки Собственников при непосредственном обращении в Управляющую организацию, в том числе посредством телефонной связи об устранении неисправностей и повреждений общего имущества аварийного характера;

3) принимать оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения;

4) обеспечивать незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения;

5) обеспечивать устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем и иных элементов общего имущества.

Предельные сроки устранения аварийных повреждений общего имущества, а также проведения внепланового (непредвиденного) текущего ремонта приведены в Приложении 4 к настоящему договору.

2.6. Управляющая организация обязуется выполнять работы по **внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту** общего имущества в Многоквартирном доме, то есть ремонтные работы незамедлительного характера, отсрочка которых не может быть допущена без ущерба для сохранности, а также нормальной технической эксплуатации общего имущества в Многоквартирном доме и в связи с чем перечень, объём, стоимость и сроки не могут быть заранее установлены планами восстановительных работ. Работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме выполняются за счёт и в пределах стоимости (тарифа) платы на данные работы, включённой в состав общей величины стоимости (тарифа) платы за работы по текущему ремонту общего имущества и формирующей за счёт соответствующих платежей Собственников целевой резерв на выполнение указанных работ.

В случае если фактическая стоимость работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества в определённый расчётный период превышает суммы фактически перечисленных Собственниками и отражённых в подомовом учёте Многоквартирного дома (в виде накопленного за предыдущие расчётные периоды **целевого резерва**) платежей за выполнение данных работ, Управляющая организация выполняет следующие действия:

1) при превышении фактической стоимости выполненных работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества над фактически накопленными целевыми резервами в пределах 20% от такого превышения – работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту **производятся** за счёт платы за выполнение данных работ будущих периодов или за счёт платы за работы по плановому текущему ремонту (в случае, если данная плата установлена решением общего собрания Собственников или Совета Многоквартирного дома – при наделении его соответствующими полномочиями);

2) при превышении фактической стоимости выполненных работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества величины накопленного целевого резерва более чем 20% – компенсация Управляющей организации стоимости данных работы **производятся** за счёт дополнительных платежей Собственников **и пользователей помещений** последующие расчётные периоды без утверждения общим собранием Собственников на основе соответственно увеличенных размеров (тарифов) платы за работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту или за счёт платы за работы по плановому текущему ремонту (в случае, если данная плата установлена решением общего собрания Собственников или Совета Многоквартирного дома – при наделении его соответствующими полномочиями).

2.7. Неиспользованные Управляющей организацией в течение года фактически оплаченные Собственниками суммы средств целевого финансирования на выполнение работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества в могут направляться на выполнение конкретных работ по плановому текущему ремонту данного имущества, в случае, если такие работы утверждены решением общего собрания Собственников. При перерасходе Управляющей организацией в течение прошедшего года средств целевого финансирования на выполнение работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества данная задолженность Собственников покрывается за счёт поступления платы за работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту данного имущества в текущем году.

2.8. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в рамках Договора подразделяется на:

1) регулярные услуги и работы по содержанию общего имущества, ежегодно в обязательном порядке выполняемые в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ с определяемой настоящим Договором периодичностью в равных ежегодных объёмах и в постоянном составе и, в этой связи, не требующие ежегодного утверждения решениями общего собрания Собственников по данным параметрам;

2) дополнительные услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, не входящие в состав Минимального перечня услуг и работ и, в связи с этим, требующие утверждения решениями общего собрания Собственников для включения в перечень регулярно выполняемых услуг и работ (после включения в данный перечень указанные услуги и работы, становящиеся регулярными, не требуют последующего ежегодного утверждения решениями общего собрания Собственников, но на основании решений следующих решений общих собраний Собственников они могут быть исключены из этого перечня);

3) работы по плановому текущему ремонту элементов общего имущества - восстановительные работы, зависящие от технического состояния данных элементов, ежегодно выполняемые в различных объёмах, в различном составе, и с разной общей стоимостью и, в этой связи, подлежащие утверждению решениями общего собрания Собственников с установлением платы за выполнение данных работ как средств целевого финансирования.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством согласно стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным Правительством РФ с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, а также осуществлять надлежащее содержание общего имущества, обеспечивающее:

- соблюдение требований к надежности и безопасности Многоквартирного дома в процессе его эксплуатации посредством технического обслуживания, периодических общих и частичных осмотров с составлением актов данных осмотров и формированием предложений Собственникам о необходимости выполнения восстановительных работ и их выполнения после утверждения их целевого финансирования решениями общих собраний Собственников;

- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества;

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

- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для обеспечения коммунальными услугами граждан, проживающих в Многоквартирном доме.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с приложениями 2, 3 и 4 к настоящему Договору. В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, Управляющая организация обязуется:

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

- 2) осуществлять подготовку и доведение до сведения Собственников **предложений** о выполнении восстановительных работ в виде:

- **предложений** о выполнении работ по плановому текущему ремонту общего имущества на нормативный межремонтный период (3-5 лет) выполнения работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, сформированных по результатам обследования данного имущества, проводимого Управляющей организацией 1 раз в 3-5 лет в период действия настоящего Договора, начиная с даты его заключения;

- **предложений** о необходимости срочного проведения капитального ремонта элементов общего имущества, техническое состояние которых **не обеспечивает безопасность** жизни и здоровью граждан, сохранность имущества Собственников, начиная с необходимости проведения детального (инструментального) обследования таких элементов общего имущества;

- 3) организовать выполнение восстановительных работ, утверждённых решениями общих собраний Собственников за счёт средств целевого финансирования данных работ, поступивших в Управляющую организацию за счёт соответствующих платежей Собственников в размере, утверждённом указанными решениями.

3.1.3. Обеспечивать коммунальными услугами собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме при условии заключения **между ресурсоснабжающими организациями и Собственниками** договоров ресурсоснабжения, **от имени которых**, а также **от собственного имени** в части потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме, договор заключает Управляющая организация. На указанных условиях Управляющая организация обязуется обеспечивать собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме следующими коммунальными услугами (*ненужное исключить*):

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) электроснабжение
- г) газоснабжение

3.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания Собственников.

3.1.5. Принимать плату за содержание жилого помещения от Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме и вести учёт её поступления.

3.1.6. Требовать в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ от собственника муниципального жилищного фонда и пользователей помещений в Многоквартирном доме в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты указанным собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и пользователей помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим договором согласно Приложению 4, включающее в себя комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей элементов общего имущества, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности граждан, в том числе:

1) при необходимости локализовать аварии внутридомовых инженерных систем путем отключения имеющих повреждения отдельных стояков, участков или всей системы от общих магистральных сетей;

2) ликвидировать неисправность сетей внутридомовых инженерных систем и расположенного на них оборудования путем устранения течи, прочистки мест засора, частичной или полной замены кранов, сгонов и небольших участков труб (до 2 м) и т.п.;

3) производить необходимые для ликвидации аварии сопутствующие работы - откачку воды из подвала, вскрытие полов и пробивку отверстий и борозд, отрывку траншей.

3.1.8. Организовать работы по устранению причин иных аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни и здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от предшествующей управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков управления Многоквартирным домом в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Организовать регулярный личный приём Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме работниками и должностными лицами Управляющей организации с размещением информации о графике такого приёма на сайте организации и на стендах в её помещении и в подъездах дома.

3.1.11. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.12. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в Многоквартирном доме. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести действия по перерасчету платы за коммунальные услуги на основании заявлений Собственников и актов, фиксирующих данные нарушения.

3.1.14. При наличии в Многоквартирном доме соответствующего оборудования и устройств заключать со специализированными организациями договоры на оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования, включая аварийно-диспетчерское обслуживание соответствующего оборудования и устройств и организовать контроль надлежащего исполнения указанными организациями их договорных обязательств.

3.1.15. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры ресурсоснабжения **от имени Собственников**, а также от собственного имени в части потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме, при исполнении которых:

- осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи на границе общего имущества в Многоквартирном доме и границе внешних сетей инженерно-технического обеспече-

ния данного дома либо в ином месте, определенном договором ресурсоснабжения (далее – граница Многоквартирного дома);

- взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями по вопросам начисления Собственникам платы за коммунальные услуги, в том числе представлять интересы Собственников при спорах о правильности начисления такой платы, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.1.16. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за содержание жилого помещения не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься данная плата в ином размере.

3.1.17. Обеспечивать выдачу Собственникам платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца.

3.1.18. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.19. По запросу Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.20. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственников согласовать с ними время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.21. Предоставлять Собственникам отчеты о выполнении Договора за каждый истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом по форме, утверждённой Минстроем России путём его размещения в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ) и предоставления в помещении офиса Управляющей организации.

3.1.22. На основании заявки Собственников направлять своего представителя для составления актов нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещениям и имуществу Собственников.

3.1.23. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в их взаимоотношениях с третьими лицами в рамках исполнения обязательств Управляющей организации по Договору.

3.1.24. Предоставлять Собственникам или уполномоченным ими лицам - членам Совета многоквартирного дома по их запросам документацию, информацию и сведения, непосредственно касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в нём, за исключением тех из них, которые размещены в ГИС ЖКХ.

3.1.25. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества без соответствующих решений общего собрания Собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения Собственников, уполномочившего Управляющую организацию заключить от имени Собственников договор об использовании общего имущества, средства, поступившие в результате исполнения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.26. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья 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, председателю совета Многоквартирного дома.

3.1.27. Оформить передачу технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов по акту приема-передачи, который содержит сведения о дате и месте его составления, перечень передаваемых документов и имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу указанной документации, подлежащей передаче. Копия акта подлежит направлению в орган государственного жилищного надзора в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

3.1.28. Проводить регулярные обследования и осмотры общего имущества в форме его обследований 1 раз в 3-5 лет, весенних и осенних общих осмотров, а также ежемесячных технических осмотров (осмотров отдельных элементов общего имущества в нём, периодичность которых определяется степенью износа и техническим состоянием этих элементов) и внеочередных (неплановых) осмотров, проводимые

после явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов общего имущества, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправностей внутридомовых инженерных систем, нарушающих условия их нормальной эксплуатации.

3.1.29.Принимать на основании проведённых обследований и осмотров, оформленных актами, решения (заключения) 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, прежде всего, о восстановительных работах (работах по плановому текущему или капитальному ремонту), предлагаемых Собственникам для утверждения решениями их общих собраний.

3.1.30.Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на данные работы и услуги посредством ее размещения в ГИС ЖКХ.

3.1.31.Предоставлять Собственникам по их запросам информацию, в том числе с использованием ГИС ЖКХ, об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ

3.1.32.Обеспечивать деятельность Совета Многоквартирного дома путём подготовки и распечатки документов, оформляющими его деятельность, оплачивать председателю и членам Совета Многоквартирного дома, а также активу Собственников выполненные ими **работы по проведению инициированных Управляющей организацией общих собраний** Собственников, при условии их успешного проведения, а также выплачивать вознаграждение данным лицам в иной форме, за выполнение функций, предусмотренных Положением о Совете Многоквартирного дома, утверждённым решением общего собрания Собственников.

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

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 лиц-исполнителей, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

3.2.2.В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3.Готовить к окончанию каждого года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора) предложения к общему собранию Собственников по установлению размера платы за работы по плановому текущему ремонту общего имущества на основании предлагаемой расценённой описи работ по данному ремонту на предстоящий год.

3.2.4.Осуществлять расчеты с Собственниками и взимать плату за содержание жилого помещения при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

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

- осуществлять поиск лиц, заинтересованных в использовании общего имущества на договорной основе за плату, величина которой определяется решением общего собрания Собственников;

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

- 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;

- заключать от имени Собственников договоры об использовании общего имущества (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определяемых решением общего собрания Собственников;

- получать от лиц, которыми заключены договоры об использовании элементов общего имущества Собственников денежные средства на расчётный счёт Управляющей организации;

- направлять полученные от лиц, с которыми заключены договоры об использовании общего имущества Собственников в Многоквартирном доме, денежные средства на оплату работ и услуг по содержанию и ремонту данного имущества, указанных в решении общего собрания Собственников.

3.2.6. Инициировать проведение общих собраний Собственников.

3.2.7. Размещать в ГИС ЖКХ решения и протоколы общих собраний Собственников.

3.2.8. Хранить протоколы общих собраний Собственников и решения по вопросам, поставленным на голосование, а также в течение пяти дней с момента получения от Собственников копий решений и протокола общего собрания Собственников направлять копии указанных решений и протокола в орган государственного жилищного надзора, в том числе с использованием ГИС ЖКХ;

3.2.9. В целях исполнения настоящего Договора передавать персональные данные Собственников ресурсоснабжающим организациям и организациям, производящим начисление платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем своевременного и полного внесения платы за содержание жилого помещения, а также за коммунальные услуги и иных платежей, установленных по решению общего собрания Собственников, принятых в соответствии с законодательством РФ.

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:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) 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;

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

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

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения о заключенных договорах найма, в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в размере пропорциональном занимаемому помещению возложена Собственником полностью или частично на нанимателя с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя, о смене ответственного нанимателя.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие Собственникам 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. Сообщать Управляющей организации о всех выявленных неисправностях и дефектах общего имущества.

3.3.7. Избрать Совет многоквартирного дома и его председателя на общем собрании Собственников и утвердить решением данного собрания Положение о совете многоквартирного дома, определяющего

компетенции данного совета

3.3.8. Нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, утверждённых решением общего собрания Собственников

3.3.9. Ежегодно проводить годовое общее собрание Собственников в сроки и в порядке проведения, установленные общим собранием Собственников.

3.3.10. Представлять Управляющей организации решения и протоколы общего собрания Собственников, оформленные в полном соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства, **не позднее чем через десять дней** после проведения такого общего собрания Собственников по их инициативе, для последующего предоставления Управляющей организацией копий данных документов в государственную жилищную инспекцию и размещения их электронных образов в ГИС ЖКХ.

3.3.11. Своевременно рассматривать **предложения** Управляющей организации о необходимости выполнения восстановительных работ в отношении общего имущества в Многоквартирном доме, вносить их на утверждение общего собрания Собственников для утверждения, в том числе:

1) немедленно принимать предлагаемые Управляющей организацией меры по устранению выявленных нарушений технического состояния элементов общего имущества в Многоквартирном доме, если характеристики их надежности и безопасности **не обеспечивают безопасность жизни и здоровья граждан**, сохранность имущества Собственников путём принятия решений общего собрания Собственников о проведении работ по капитальному ремонту данных элементов, начиная с проведения работ по их детальному (инструментальному) обследованию специализированной организацией.

2) утверждать на общем собрании Собственников перечень необходимых работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, условия их выполнения, а также размер их целевого финансирования.

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

3.3.13. Обеспечивать соответствие Многоквартирного дома установленным требованиям энергетической эффективности, с целью чего рассматривать и утверждать решениями общего собрания Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в данном доме, разработанные и доведённые до их сведения Управляющей организацией, а также нести расходы на проведение указанных мероприятий в случае их утверждения решениями общего собрания Собственников.

3.3.14. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для выполнения Управляющей организации своих обязанностей по Договору

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого представители Собственников в лице членов и председателя Совета Многоквартирного дома имеют право проводить контрольные проверки полноты, качества и своевременности выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг предусмотренных Договором, с подписанием актов выполненных работ по плановому текущему и капитальному ремонту общего имущества в составе комиссии, принимающей данные работы.

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

3.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения постоянного эксплуатационного контроля, а также - при необходимости - дополнительных проверок качества коммунальных услуг с оформлением и предоставлением Собственникам актов проверки качества данных услуг при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также актов о подаче на границу Многоквартирного дома или в его помещения коммунальных ресурсов ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в случае и в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными Правительством РФ, а также в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора по форме, утверждённой Минстроем России.

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

3.4.6. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственникам и пользователям помещений в соответствии с законодательством РФ, Стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ и условиями настоящего Договора.

4. Порядок определения цена договора, размера платы за содержание жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, порядок внесения платежей

4.1. Цена настоящего Договора определяется величиной **платы за содержание жилого помещения** для Собственников исходя из планово-договорной стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нём, включающую в себя:

- 1) плату за услуги по управлению Многоквартирным домом;
- 2) плату за услуги по содержанию общего имущества;
- 3) плату за работы по текущему ремонту общего имущества, формирующую средства целевого финансирования выполнения данных работ (при этом, плата за работы по плановому текущему ремонту общего имущества включается в плату за содержание жилого помещения при условии принятия решения общего собрания Собственников о выполнении данных работ и их стоимости);

- 4) плату за холодную воду и электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества)

4.2. Цена (тариф) платы за услуги по управлению Многоквартирным домом, платы за отдельные виды работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества и общая цена (тариф) платы за данные работы (услуги) устанавливаются в расчете на 1 кв. метр общей площади помещений Собственников в Многоквартирном доме за расчётный период (месяц) и применяется Управляющей организацией при начислении размера платы за содержание жилого помещения за такой расчётный период для каждого отдельного Собственника исходя из общей площади помещения, находящегося в его собственности.

4.3. Цены (тарифы) платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и их планово-договорная стоимость на момент заключения настоящего Договора приведены в **приложении 5** к Договору и установлены на один год его действия, начиная с даты его заключения. Начиная со второго года действия настоящего Договора, на основании требования подп. «а» п.9 «Примерных условий договора управления многоквартирным домом» (утв. приказом Минстроя России от 31.07.2014 г. N 411/пр.) размер платы за содержание жилого помещения определяется с учётом изменения уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен» и применяемого к планово-договорной стоимости работ и услуг, указанной в приведённый в приложении 5 к Договору. При этом ежегодное оформление решениями общим собранием Собственников изменений размера платы за содержание жилого помещения не осуществляется.

4.4. Размеры (тарифы) платы за работы по плановому текущему ремонту общего имущества устанавливаются решением общего собрания Собственников на основании предложений Управляющей организации на каждые предстоящие 3-5 лет действия настоящего Договора с ежегодной корректировкой, приведённой в пункте 4.3 настоящего Договора. Цены (тарифы) на работы и услуги специализированных организаций, устанавливаемые ими самостоятельно (техническое обслуживание и ремонт ВДГО, сбор и вывоз ТКО, обслуживание лифтового оборудования) изменяются по факту их изменения в договоре, заключённом между данными организациями и Управляющей организацией, но не чаще одного раза в год и уведомлением Собственников за 30 дней до включения в платёжные документы в новой величине. Кроме того, Управляющая организация оказывает отдельным Собственникам дополнительные виды услуг по их запросам или в необходимых установленных законодательством РФ случаях, цены (тарифы) на которые приведены в **Приложении 6**.

4.5. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество и может быть уменьшен для внесения Собственниками в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ.

4.6. Плата за коммунальные услуги вносится Собственниками непосредственно соответствующим ресурсоснабжающим организациям, на основании платёжных документов, предоставленных такими организациями.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами

государственной власти Калининградской области и органами муниципального управления г. Калининграда в порядке, установленном федеральным законом.

4.8. Плата за содержание жилого помещения соразмерно доле занимаемого помещения вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.9. Плата за содержание жилого помещения вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией с участием платёжного агента.

4.10. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества, выполняемых в ежедневном режиме, указанных в **приложении 3** к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию жилого помещения в порядке, установленном Правительством РФ.

4.13. 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.

4.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченных органов государственной власти Калининградской области и органов муниципального управления г. Калининграда.

4.16. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.17. Услуги и работы Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон и на основании решений общего собрания Собственников.

5. Порядок составления планов восстановительных работ и выполнения данных работ с целью восстановления работоспособности общего имущества

5.1. Согласно требованиям п.4-14 Минимального перечня Управляющая организация по итогам проведённых обследований и осмотров Многоквартирного дома обязана:

1) составить план восстановительных работ для каждого элемента общего имущества, в котором во время осмотра выявлены дефекты, повреждения и неисправности;

2) составить и представить Собственникам для утверждения решениями их общих собраний предложения по перечню восстановительных работ на элементах общего имущества, имеющих нарушения их технического состояния;

3) организовать выполнение утверждённых решениями общих собраний Собственников восстановительных работ в Многоквартирном доме, включающих в себя:

- работы по плановому текущему ремонту общего имущества в виде комплекса строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов общего имущества для обеспечения безопасности Многоквартирного дома;

- работы по капитальному ремонту общего имущества, предусматривающие комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов общего имущества, смену, восстановление или

замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей многоквартирного дома, начиная с входящих в их состав работ по детальному (инструментальному) обследованию элементов общего имущества, имеющих повреждения, дефекты и неисправности, представляющие угрозу безопасности Многоквартирного дома.

5.2.С целью организации работ по плановому текущему ремонту общего имущества Собственников по результатам визуального обследования Многоквартирного дома, проводимого Управляющей организацией 1 раз в 3-5 лет, на основании акта визуального обследования Многоквартирного дома Управляющая организация обязуется:

1) составить по результатам проведённого визуального обследования Многоквартирного дома **Заключение**, содержащее предварительную оценку технического состояния элементов общего имущества, определяемую по степени повреждений и характерным признакам дефектов;

2) подготовить расценённую опись работ по плановому текущему ремонту общего имущества с указанием объёмов необходимых работ и с установлением предельных сроков их выполнения, их примерной стоимости, а также очерёдности выполнения данных работ исходя из приоритетности и срочности на межремонтный период (3-5 лет) выполнения работ по текущему ремонту;

2) составлять и внести на утверждение решением общего собрания Собственников **Предложения о необходимости выполнения работ по текущему ремонту общего имущества на предстоящие 3-5 лет** с указанием наименования работ, срока выполнения работ, их стоимости и величины платы (тарифа) за выполнение данных работ на период;

3) обеспечить выполнение работ по плановому текущему ремонту общего имущества после принятия общим собранием Собственников согласно требованию п.4.1.ч.2.ст.44 Жилищного Кодекса РФ решения о текущем ремонте общего имущества в Многоквартирном доме в виде перечня работ по плановому текущему ремонту общего имущества, сроках их выполнения, стоимости и тарифа платы за выполнение данных работ;

4) организовать приёмку выполненных работ по плановому текущему ремонту общего имущества с участием в составе приёмочной комиссии представителей Совета Многоквартирного дома.

5.3.Собственники согласно ч.1 и 2.ст.189 ЖК РФ в любое время вправе принять на общем собрании Собственников решение о проведении капитального ремонта общего имущества по предложению Управляющей организации либо по собственной инициативе.

5.4.С целью обеспечения выполнения необходимых срочных работ по капитальному ремонту общего имущества по результатам визуального обследования Многоквартирного дома на основании акта данного обследования и при наличии выявленных угроз безопасности проживающих в нём граждан, Управляющая организация обязуется:

1) составить и представить для согласования Совету Многоквартирного дома предложения по проведению детального (инструментального) обследования элементов общего имущества, имеющих повреждения, дефекты и неисправности, представляющие угрозу безопасности Многоквартирного дома, как вида работ по капитальному ремонту данных элементов с установлением предельных сроков выполнения данных работ, а также очерёдности их выполнения исходя из приоритетности и срочности;

2) ежегодно (при необходимости) составлять и представлять Совету Многоквартирного дома для внесения на утверждение общему собранию Собственников Предложения о необходимости выполнения работ по детальному (инструментальному) обследованию элементов общего имущества, имеющих повреждения, дефекты и неисправности, представляющие угрозу безопасности граждан и сохранности имущества Собственников (с указанием стоимости данных работ);

3) в случае принятия общим собранием Собственников решения о выполнении работ по детальному (инструментальному) обследованию элементов общего имущества в Многоквартирном доме как вида работ по капитальному ремонту данного имущества и тарифа платы за выполнение указанных работ, организовать на договорной основе проведение указанных работ проектно-изыскательской (изыскательской) организацией, имеющей допуск, выданный саморегулируемой организацией;

4) на основании технического заключения, составленного проектно-изыскательской (изыскательской) организацией по результатам проведённого детального (инструментального) обследования элементов общего имущества в Многоквартирном доме (обосновывающего необходимость неотложного выполнения работ по капитальному ремонту данных элементов и определяющего объёмы указанных работ) сформировать и представить Совету многоквартирного дома для внесения на утверждение общим собранием Собственников Предложения о выполнении необходимых работ по разработке проектно-сметной (сметной) документации на проведение капитального ремонта элементов общего имущества;

5) при условии принятия общим собранием Собственников (согласно п.1 ч.2.ст.44 Жилищного Кодекса РФ) решения о выполнении работ по подготовке проектно-сметной (сметной) документации на проведение капитального ремонта элемента общего имущества и тарифа платы за выполнение указанных

работ, организовать проведение указанных работ договорной основе проектно-изыскательской организацией, имеющей допуск, выданный саморегулируемой организацией;

б) на основании проектно-сметной (сметной) документации на проведение капитального ремонта элемента общего имущества, составленного проектно-изыскательской (изыскательской) организацией, определяющей объёмы, стоимость и сроки выполнения указанных работ, сформировать и представить Совету многоквартирного дома для внесения на утверждение общим собранием Собственников Предложения о сроке начала капитального ремонта элемента общего имущества, необходимом перечне и об объёме работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования данного ремонта и другие предложения, связанные с его проведением;

5.5. Порядок финансирования и выполнения работ по капитальному ремонту регулируется нормами Жилищного Кодекса РФ, включая Раздел IX. «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»

6. Ответственность сторон

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

6.2. Управляющая организация несёт ответственность перед Собственниками:

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

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

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

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

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

- составление акта нарушения качества услуги или работы;

- оформление Собственниками заявлений о проведении перерасчёта размера платы за такую услугу или работу в сторону ее уменьшения.

6.5. В случае, если в акте нарушения качества коммунальных услуг будет установлено, что такое нарушение произошло по вине ресурсоснабжающей организации, данная организация обязана произвести в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг перерасчет данным Собственникам размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения.

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

6.7. Собственники несут ответственность:

- за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации согласно п.41 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Указанная ответственность возникает, в том числе, в случае нанесения ущерба данному имуществу в результате возникновения аварийных ситуаций в Многоквартирном доме, если при этом Управляющей организацией в надлежащем порядке были своевременно внесены предложения по проведению необходимых восстановительных работ, предупреждающих возникновение таких ситуаций, и при этом данные предложения не были рассмотрены Собственниками или не были утверждены решением общего собрания Собственников;

- за непредставление Управляющей организации решений и протоколов общих собраний Собственников, оформленных в полном соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства, **не позднее чем через десять дней** после проведения такого общего собрания

Собственников по их инициативе, для последующего предоставления Управляющей организацией копий данных документов в государственную жилищную инспекцию и размещения их электронных образов в ГИС ЖКХ (следствием непредставления Управляющей организации решений и протоколов общих собраний Собственников и (или) оформления данных документов Собственниками с наличием нарушений требованиями действующего жилищного законодательства является невступление в силу принятых данными собраниями решений).

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

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

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

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

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, прежде всего, в лице членов и председателя Совета многоквартирного дома в соответствии с их полномочиями, путем:

- 1) получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- 2) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- 3) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- 4) составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- 5) инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных и задокументированных нарушений и отсутствия реагирования Управляющей организации на обращения Собственников (с уведомлением Управляющей организации о дате, времени и места проведения такого собрания).

7.2. Регулярный контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества, осуществляется Советом многоквартирного дома.

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

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

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

7.6. При условии отсутствия в расчётном периоде (месяце) фактов составления актов нарушения качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества с указанием в них качестве виновного лица Управляющей организации и (или) привлекаемых на договорной основе лиц-исполнителей

таких услуг, их фактическая стоимость за соответствующий расчётный период определяется в размере действующих тарифов платы за соответствующие виды услуг и работ, умноженных на общую площадь Многоквартирного дома, то есть равняется планово-договорной стоимости этих услуг и работ. При наличии указанных актов фактическая стоимость конкретных видов услуг и работ по управлению, по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяется вычитанием из планово-договорной стоимости данных услуг и работ величины произведённого перерасчёта (снижения платы) в отношении конкретных видов некачественно предоставленных или выполненных (не предоставленных или не выполненных) таких услуг и работ. На основании указанных данных Управляющая организация формирует фактическую стоимость оказанных услуг и выполненных работ по Договору за отчётный месяц, размещаемую в ГИС ЖКХ и составляет отчёты о выполнении его условий за каждый прошедший календарный год.

7.7. По средствам целевого финансирования - денежным **средствам собственников помещений в Многоквартирном доме**, поступившим в Управляющую организацию на **финансирование проведения ремонта общего имущества Многоквартирного дома**, при выполнении за счёт данных средств работ по аварийному, непредвиденному (внеплановому) и плановому текущему ремонту общего имущества в лицевого счёте Многоквартирного дома учётные записи по отражению в нём фактической стоимости данных работ производятся Управляющей организацией на основании актов соответствующих выполненных работ. При этом акты выполненных работ по плановому текущему ремонту общего имущества в обязательном порядке подписываются председателем Совета многоквартирного дома или замещающим его членом данного Совета.

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

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

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Собственники не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору в результате чего общая задолженность перед Управляющей организацией Собственников, выступающих в качестве одной его стороны договора, превысила сумму, превышающую величину их совокупных платежей по настоящему Договору за 3 расчетных периода (расчетных месяца);

8.1.2. По соглашению Сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, при этом заявление о прекращении Договора по окончании срока представляется Собственниками на основании соответствующего решения общего собрания Собственников.

8.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления при условии, что ни одна из сторон не оспорила в судебном порядке данное решение.

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

8.5. Расторжение договора не является основанием для Собственников в прекращении обязательств по оплате произведенных в форме авансирования Управляющей организацией затрат на оказание услуг и выполнение работ во время действия настоящего Договора.

8.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги и работы по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

9. Особые условия

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, в обязательном порядке 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.

9.2. Заключая настоящий Договор, Собственники дают согласие на обработку их персональных данных для целей исполнения Договора, а также на их передачу организации, привлекаемой Управляющей организацией для расчёта платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, то есть настоящий Договор исполняет функцию расписки каждого Собственника о таком согласии.

10. Форс-мажор

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

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. Срок действия Договора

11.1. Договор заключен на 3 года и вступает в действие с «1» декабря 2017 года.

11.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления за 30 дней до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Подписи и реквизиты сторон

ООО «МУП ЖЭУ 29»

Юр.адрес Адрес: 236001 г. Калининград, ул. Ялтинская, 65

Факт/почт адрес; 236016 Калининград Фрунзе дом 97, тел./факс (4012) 5555-29

р/с 40702810032170001395

к/с 330101810600000000786

в Филиале «Санкт-Петербургский» ОАО «АЛЬФА-БАНК»

ИНН 3906211366 КПП 390601001 БИК 044030786

Директор _____ В.В. Черноиванов

М.П.

- Внешней границей сетей электро-, 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 многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Виды предоставляемых услуг по управлению Многоквартирным домом	
1.	Прием, хранение и передача технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости)
2.	Сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и нанимателях помещений в Многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания Собственников), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.
3.	Подготовка и представление Собственникам предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества для их рассмотрения общим собранием Собственников или Советом Многоквартирного дома (в случае наделения его такими полномочиями решением общего собрания Собственников), в т.ч:
3.1.	Разработка перечня восстановительных работ на элементах общего имущества по результатам проведенных обследований и осмотров данного имущества и, в т.ч. работ: - по плановому текущему ремонту общего имущества; - по детальному (инструментальному) обследованию элементов общего имущества, имеющих неисправности, угрожающие жизни, здоровью и сохранности имущества Собственников и третьих лиц;
3.2.	Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения восстановительных работ, с указанием источников покрытия таких потребностей, в том числе с учетом: - рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ; - расценённых описей на выполнение отдельных видов работ (по плановому текущему ремонту общего имущества)
3.3.	Подготовка и представление предложений Собственникам по вопросам проведения капитального ремонта элементов общего имущества, имеющих значительные нарушения технического состояния - проведению детального (инструментального) обследования элементов данного имущества
3.4.	Подготовка и представление предложений Собственникам по вопросам осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в Многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности
3.5.	Подготовка и представление предложений Собственникам о передаче объектов общего имущества в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для Собственников, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора
3.6.	Обеспечение ознакомления Собственников с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов Советом Многоквартирного дома
3.7.	Организация проведения общих собраний Собственников, инициированных Управляющей организацией
4.	Организация оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в том числе:
4.1.	Определение способа оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (силами Управляющей организации или привлечёнными на договорной основе исполнителями)
4.2.	Подготовка заданий для исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества
4.3.	Выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества на условиях, наиболее выгодных для Собственников (в том числе на конкурсной основе)
4.4.	Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, в т.ч.: - по содержанию и текущему ремонту элементов общего имущества в Многоквартирном доме; - по вывозу ТКО; - по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО; - по техническому обслуживанию лифтового оборудования; - по аварийному обслуживанию Многоквартирного дома;
4.5.	Заключение от имени Собственников с ресурсоснабжающими организациями договоров

	ресурсоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии, теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения в целях обеспечения коммунальными услугами Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме
4.6.	Заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления Многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в нём
4.7.	Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества исполнителями этих услуг и работ, в т.ч. документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества
4.8	Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества
4.9.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом
5.	Организация и осуществление расчетов платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, в том числе:
5.1.	Начисление обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ
5.2.	Оформление платежных документов и направление их Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме
5.4.	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за содержание жилого помещения, предусмотренную жилищным законодательством РФ
6.	Обеспечение контроля Собственников за исполнением решений общего собрания Собственников, за выполнением перечней услуг и работ по Договору, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению Многоквартирным домом, в т.ч.:
6.1.	Предоставление Собственникам ежегодных отчетов об исполнении обязательств Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом
6.2.	Подготовка и размещение Управляющей организацией установленной законодательством информации в ГИС ЖКХ
6.3.	Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества
6.4.	Личный прием Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме должностными лицами и работниками Управляющей организации;
6.5.	Обеспечение участия представителей Собственников в осуществлении контроля за качеством услуг и работ по Договору, в том числе при их приемке.
7.	Ведение учета регистрации граждан по месту жительства
7.1.	Прием и передача документов в органы регистрационного учета при ведении учета регистрации граждан по месту жительства
7.2.	Заполнение и ведение поквартирных карточек и карточек регистрации

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

№ п/п	Работы, услуги	Периодичность (сроки)
1.	Комплекс услуг по содержанию конструктивных элементов (кроме крыши) и помещений общего пользования (кроме чердака)	
1.1.	Проведение плановых общих осмотров технического состояния конструктивных элементов (кроме крыши) и помещений общего пользования (кроме чердака) с оформлением Актов их осмотра и доведения до Собственников предложений о проведении необходимых восстановительных работ для принятия ими соответствующих решений общих собраний Собственников о проведении таких работ и порядке их финансирования	2 раза в год
1.2.	Проведение неплановых технических осмотров состояния конструктивных элементов (кроме крыши) и помещений общего пользования (кроме чердака) с оформлением Актов их осмотра	После явлений стихийного характера и аварий
1.3.	Проведение ежемесячных технических осмотров конструктивных элементов (кроме кровли) и помещений общего пользования с устранением за время, отведённое на осмотр, выявленных незначительных неисправностей данных конструктивных элементов и помещений общего пользования путём проведения их мелкого ремонта	Ежемесячно
1.4.	Аварийно-техническое обслуживание конструктивных элементов (кроме кровли) и помещений общего пользования с устранением (локализацией) аварийных неисправностей данных элементов общего имущества с принятием необходимых мер безопасности в случае возникновения угрозы жизни, здоровью и сохранности имущества Собственников и третьих лиц	При возникновении аварийных ситуаций в сроки, приведённые в Приложении 4
2.	Комплекс услуг по содержанию крыши (кровли), чердака (технического этажа) и системы водостока	
2.1.	Проведение плановых общих осмотров технического состояния крыши (кровли), чердака (технического этажа) и системы водостока с оформлением Актов их осмотра и доведения до Собственников предложений о проведении необходимых восстановительных работ для принятия ими соответствующих решений общих собраний Собственников о проведении таких работ и порядке их финансирования	2 раза в год
2.2.	Проведение неплановых технических осмотров состояния крыши (кровли), чердака (технического этажа) и системы водостока с оформлением Актов их осмотра	После явлений стихийного характера и аварий
2.3.	Проведение ежемесячных технических осмотров крыши (кровли), чердака (технического этажа) и системы водостока с устранением за время, отведённое на осмотр, выявленных незначительных неисправностей данных элементов общего имущества путём проведения их мелкого ремонта	Ежемесячно
2.4.	Очистка кровли и системы водоотвода от листьев, мусора и грязи и посторонних предметов препятствующих стоку дождевых и талых вод	При необходимости и при проведении техосмотров
2.5.	Очистка кровли от скопления снега и наледи	При необходимости и при проведении техосмотров
2.6.	Очистка желобов и водосточных труб системы наружного водостока от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	При необходимости и при проведении техосмотров

2.7.	Очистка внутреннего водостока и водоприемных воронок на крыше до выпуска со стороны воронок скребками и щетками с промывкой водой - прочистка внутреннего водостока от засорения грязи, листьев, снега, наледей и т.д.	При необходимости и при проведении техосмотров
2.8.	Устранение засорения и обледенения воронок и открытых выпусков	При необходимости и при проведении техосмотров
2.9.	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	2 раза в год
2.10.	Аварийно-техническое обслуживание крыши (кровли), чердака (технического этажа) и системы водостока с устранением (локализацией) аварийных неисправностей (протечек и др.) данных элементов общего имущества и с принятием необходимых мер безопасности в случае возникновения угрозы жизни, здоровью и сохранности имущества Собственников и третьих лиц	При возникновении аварийных ситуаций в сроки, указанные в Приложении 4
3.	Комплекс услуг по содержанию внутридомовых инженерных систем (ВДИС) холодного водоснабжения (ХВС) и водоотведения	
3.1.	Проведение плановых общих осмотров технического состояния ВДИС ХВС и водоотведения с оформлением Актов их осмотра и доведения до Собственников предложений о проведении необходимых восстановительных работ для принятия ими соответствующих решений общих собраний Собственников о проведении таких работ и порядке их финансирования	2 раза в год
3.2.	Проведение неплановых технических осмотров состояния крыши (кровли), чердака (технического этажа) и системы водостока с оформлением Актов их осмотра	После явлений стихийного характера и аварий
3.3.	Аварийно-техническое обслуживание ВДИС ХВС и водоотведения с устранением (локализацией) аварийных неисправностей данных систем. В том числе: - установка бандажей на трубопроводе; - ликвидация засора канализации внутри здания; - ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца; - заделка свищей	При возникновении аварийных ситуаций в сроки, указанные в Приложении 4
3.4	Проведение ежемесячных технических осмотров ВДИС ХВС и водоотведения с устранением за время, отведённое на технический осмотр незначительных неисправностей элементов данных систем путём проведения их мелкого ремонта и технического обслуживания, в том числе: - детальный осмотр, проверка исправности, работоспособности, регулировка, устранение незначительных неисправностей (мелкий ремонт) и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры с очисткой их наружной поверхности и со смазкой резьбы, автоматических регуляторов давления и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах), контроль исправности канализационных вытяжек, проверка отсутствия течей в трубопроводах, подводках к запорно-регулирующей и водоразборной арматуре; - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); - проверка состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; - контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности ВДИС ХВС и водоотведения; - проверка наличия несанкционированных подключений к ВДИС ХВС сторонних лиц потребителей холодной, горячей воды тепловой энергии; - проверка состояния приборов и узлов учета коммунальных ресурсов в т.ч.	1 раз в месяц

	нарушение пломб, демонтаж приборов учета при их повреждении с целью искажения показаний потребления коммунальных ресурсов; - контроль состояния и восстановление исправности канализационных вытяжек	
3.5.	Промывка ВДИС ХВС для удаления накипных и коррозионных отложений	При необходимости
3.6.	Прочистка внутридомовой фекальной канализации во ВДИС водоотведения	1 раз в год
3.7.	Прочистка внутридомовой ливневой канализации	1 раз в год
4.	Комплексная услуга по содержанию ВДИС электроснабжения	
4.1.	Проведение плановых общих осмотров технического состояния ВДИС электроснабжения с оформлением Актов их осмотра и доведения до Собственников предложений о проведении необходимых восстановительных работ для принятия ими соответствующих решений общих собраний Собственников о проведении таких работ и порядке их финансирования	2 раза в год
4.2.	Проведение ежемесячных технических осмотров ВДИС электроснабжения с устранением за время, отведённое на осмотр незначительных неисправностей элементов данной системы путём проведения их мелкого ремонта и технического обслуживания , в том числе: - осмотр и мелкий ремонт светильников (с заменой патронов при необходимости) в помещениях общего пользования, переключателей пакетных, выключателей и отдельными местами электропроводки, распределительных щитов и вводно-распределительных устройств, общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений, а также осмотр электрической сети в подвале (техподполье) и на чердаке (техэтаже), в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины, паутины; - проверка исправности контактных зажимов, соединений в распределительных коробках, а также проводов, подводимых к светильникам, выключателям, розеткам щиткам в помещениях общего пользования; - очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения (УЗО); - техническое обслуживание и мелкий ремонт силовых установок, элементов молниезащиты; - техническое обслуживание и мелкий ремонт электрических установок лифтов, установок автоматизации тепловых пунктов	1 раз в месяц
4.3.	Аварийно-техническое обслуживание ВДИС электроснабжения с устранением (локализацией) аварийных неисправностей данной системы, в т.ч.: - замена плавких вставок, предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах; - мелкий ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение отключившихся автоматов электрозащиты и пакетных переключателей	При возникновении аварийных ситуаций в сроки, указанные в Приложении 4
4.4.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосов, щитовых вентиляторов и др.) замеры сопротивления изоляции проводов трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в 3 года
5.	Услуги по дератизации и дезинсекции помещений общего пользования	
5.1.	Обследование помещений общего пользования на наличие грызунов и насекомых	
5.2.	Дератизация и дезинсекция помещений общего пользования	При выявлении грызунов и насекомых
6.	Услуги по содержанию системы внутридомового газового оборудования (ВДГО) и ее отдельных элементов, выполняемые специализированной организацией	
6.1.	Организация проверки технического состояния и технического обслуживания	не реже 1 раза в

	системы ВДГО	3 года
6.2.	Организация проведения работ по устранению неисправностей системы ВДГО.	При выявлении неисправностей
7.	Услуги по содержанию дымовых и вентиляционных каналов, выполняемые специализированной организацией	
7.1.	Проверка состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, их очистки и (или) ремонта	3 раза в год
7.2.	Очистка дымовых и вентиляционных каналов	При необходимости
8.	Услуги по содержанию лифтового оборудования	
8.1	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов) специализированной организацией	Ежемесячно
8.2	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов) специализированной организацией	При возникновении аварийных ситуаций в сроки, указанные в Приложении 4
8.3.	Техническое освидетельствование лифта специализированной организацией	Ежегодно
8.3	Страхование лифта	Ежегодно
9.	Услуги по обеспечению требований пожарной безопасности многоквартирного дома	
9.1.	Технические осмотры пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов.	Ежемесячно
9.2.	Обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов проведением мелкого ремонта за время отведённое на технический осмотр	Ежемесячно
10.	Услуги по содержанию придомовой территории:	
10.1	Уборка придомовых территорий, контейнерных площадок	6 раз в неделю
10.2	Сбор твердых коммунальных отходов и вывоз на полигон	Ежедневно
10.3	Сбор крупногабаритного мусора и вывоз на полигон	По мере накопления
	В холодный период	
10.4	Уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
10.5	Уборка снега с тротуаров на придомовой территории	6 раз в неделю
10.6	Посыпка пешеходных дорожек песком	При необходимости
	В теплый период	
10.7	Подметание придомовой территории	6 раз в неделю
10.8	Уборка газонов	6 раз в неделю
10.9	Сезонное выкашивание газонов	ежемесячно
10.10	Уход за зелеными насаждениями (стрижка кустов, покос травы) в весенне-летний период	ежемесячно
10.10	Погрузка и разгрузка травы, листьев, веток	1 раз в неделю
11.	Работы по содержанию помещений общего пользования	
11.1	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, лестничных площадок и маршей, пандусов	1 раза в неделю
11.2	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в месяц
11.3	Мытье окон	1 раз в 6 месяцев
12.	Работы по аварийному и unplanned текущему ремонту общего имущества	

12.1	Устранение протечек и неисправностей рубероидных (мягких) кровель, ведущих к протечкам; укрепление и ремонт парапетных ограждений; промазка битумной мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли	В случае возникновения аварийной (предварийной) ситуации;
12.2	Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки), удаление элементов, представляющих опасность обрушения	
12.3	Выполнение работ по аварийному текущему ремонту внутридомовых инженерных систем (ВДИС) холодного водоснабжения (ХВС), водоотведения: - ремонт и замена сгонов на трубопроводе; - смена небольших участков трубопровода (до 2 м); - зачеканка раструбов; - замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи; - выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода; - аварийный ремонт насосов	
12.4	Аварийно-ремонтное и аварийно-техническое обслуживание внутридомовой системы (ВДИС) электроснабжения: - замена (восстановление) неисправных участков электрической сети; - ремонт электрощитов, включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей	
13.	Сопутствующие работы при ликвидации аварий	
13.1	Отрывка траншей	При необходимости
13.2	Откачка воды из тех. Подполья	
13.2	Вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами в местах общего пользования	
13.3	Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	
14.	Работы по плановому текущему ремонту общего имущества	На основании решений общих собраний Собственников по предложениям Управляющей организации

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

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

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

**Величина (тариф) платы за содержание жилого помещения
с расшифровкой его структуры и планово-договорная стоимость услуг и работ по Договору**

п/п	Наименование услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нём, оплачиваемых за счёт платы за содержание жилого помещения	Размер (тариф) платы за услуги и работы (руб. на 1м ² в месяц)	Планово-договорная стоимость работ и услуг в месяц (руб)
	Размер платы содержание жилого помещения (в целом, за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества),	16,59	175 378
включая плату за следующие услуги и работы:			
1.	Услуги по управлению Многоквартирным домом	3,66*	38 684
2.	Услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме (в целом),	11,69	123 560
в том числе:			
2.1.	Услуги по содержанию конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем (ВДИС) , в т.ч.:	3,27*	34 625
2.1.1	комплексная услуга по содержанию ВДИС ХВС и водоотведения	0,91	9 671
2.1.2	комплексная услуга по содержанию ВДИС электроснабжения	0,55	5 850
2.1.3	комплексная услуга по содержанию вентканалов и газоходов	0,50	5 253
2.1.4	комплексная услуга по содержанию чердаков и крыши (кровли)	0,65	6 925
2.1.5	комплексная услуга по техническому содержанию помещений общего пользования и конструктивных элементов (кроме кровли)	0,65	6 925
2.2.	комплексная услуга по уборке придомового земельного участка	1,97*	20 835
2.3.	комплексная услуга по уборке лестничных клеток	2,32*	24 536
2.4.	услуги по сбору и вывозу твердых коммунальных отходов	1,34**	14 208
2.5.	услуги и работы по обслуживанию лифтового оборудования	2,07**	21 849
2.6.	услуги и работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования (при наличии)	0,71**	7 507
2.7.	тариф платы за услуги и работы по обслуживанию домофона	0,00*	
3.	Работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе:	1,94	20 535
3.1.	работы по непредвиденному (неплановому) текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая работы по аварийно-ремонтному обслуживанию ВДИС*	1,24	13 134
3.2.	работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, утверждаемые решением общего собрания Собственников на основе предложений Управляющей организации	0,70	7 401

Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме		Руб. на 1м ²
	Электроэнергия	Рассчитывается исходя из норматива потребления или исходя из показаний ОДПУ (в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников)
	Холодная вода	
	Отведение сточных вод	

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

**Устанавливается на основании положений договора, заключённого между Управляющей организацией и исполнителем, оказывающим (выполняющим) на основании данного договора соответствующие услуги (работы).

Приложение 6

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

№ п.п.	Виды дополнительных услуг	Величина (тариф) платы (руб.)
1	Опломбировка индивидуального прибора учета воды (холодной или горячей)	300*
2	Опломбировка индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды	350*
3	Подключение электроэнергии после ограничения (отключения) подачи в помещение (вследствии задолженности)	800*
4	Заверение подписи в присутствии доверителя	400*
5	Заверение подписи с выходом по адресу	600*
6	Набор текста доверенности секретарем	250*

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