**Договор № \_\_\_**

**управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:**

**г. Калининград, ул. Согласия, д. 26**

г. Калининград «01» июня 201­­6 г

**Общество с ограниченной ответственностью «ЭКОНОМЪ»** именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Ермольчика Василия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

|  |
| --- |
| **,** |

фамилия, имя, отчество

являющийся(щаяся) собственником квартиры **№**\_\_\_\_\_\_\_ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Калининград, ул.Согласия, дом №26 (далее – Многоквартирный дом), на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| , |

свидетельство о регистрации права собственности, кем, когда выдано и т.д.

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1.Общие положения.**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома.

**2. Предмет договора.**

* 1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника за плату и в порядке, определённом настоящим Договором, в течение срока его действия обязуется оказывать услуги по управлению и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.
  2. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме и иным лицам, пользующимся на законном основании данными помещениями.
  3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого Управляющая организация принимает на себя обязательства по Договору, указан в **Приложении №1.**
  4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по управлению и содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с **Приложением №2** к настоящему Договору.

**3. Права и обязанности сторон**

* 1. **Управляющая организация обязана:**
     1. Оказывать услуги и (или) выполнять работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, своими силами или с привлечением на договорной основе других лиц-исполнителей. В случае необходимости - привлекать специализированные организации, имеющие соответствующий допуск или лицензию на те виды работ (услуг), которые Управляющей организацией не выполняются своими силами. Осуществлять контроль выполнения данных работ и услуг с надлежащим качеством.
     2. Осуществлять подготовку предложений о выполнении восстановительных работ - работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта элементов общего имущества в Многоквартирном доме, начиная с необходимости проведения технического обследования данных элементов, и доводить их до сведения Собственников.
     3. Осуществлять деятельность по управлению общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников.
     4. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме при условии заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров поставки коммунальных ресурсов в соответствии с условиями настоящего Договора и с Правилами заключения договоров ресурсоснабжения**,** обеспечивающими права и законные интересы Собственников и Управляющей организации.
     5. Производить расчет, начисление и сбор платежей за предоставленные услуги в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
     6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, обеспечить устранение аварий, а также выполнение заявок Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством РФ.
     7. Организовать и контролировать выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных системах и оборудовании, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.
     8. Принимать меры противопожарной безопасности, в том числе исполнять предписания органов государственного надзора.
     9. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Собственников Многоквартирного дома, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.
     10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В установленный законом срок информировать заявителя о решении, принятом по его заявлению.
     11. Обеспечить предоставление Собственникам платежных документов не позднее 15 числа месяца, следующего за расчётным.
     12. По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать в установленные часы приёма справки установленного образца, копии из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством РФ документы.
     13. В порядке, определяемом органом регистрационного учета, выдавать Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме, справки, иные документы, вести регистрационную документацию, а также принимать от указанных лиц заявления в пределах своей компетенции для реализации прав и обязанностей Собственников и лиц, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме.
     14. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещениям Собственников.
     15. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
     16. Предоставлять Собственникам или уполномоченным ими лицам - членам Совета Многоквартирного дома по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.
     17. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения Собственников, на основании протокола общего собрания, заключить от имени Собственников договор об использовании общего имущества в Многоквартирном доме.
     18. Своевременно оповещать собственников о всех изменениях в законодательстве в области ЖКХ, путем размещения информации на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
     19. Согласно требованиям Стандарта раскрытия информации раскрывать информацию об Управляющей организации, в рамках исполнения настоящего Договора, путем:
* опубликования на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет;
* опубликования на сайте reformagkh.ru и информационной системе ГИС ЖКХ;
* размещения на информационных стендах в помещении Управляющей организации;
* предоставления Собственникам информации на основании запросов, поданных в письменном виде.
  1. **Управляющая организация вправе:**
     1. Самостоятельно устанавливать очередность выполнения работ и виды работ, подлежащие первоочередному выполнению, в целях обеспечения надлежащего состояния общего имущества в рамках Договора.
     2. Самостоятельно производить выбор исполнителей (подрядчиков) для оказания услуг и выполнения работ, определенных настоящим договором, контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости.
     3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных лиц сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной или неполной оплатой услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе в судебном порядке.
     4. Осуществлять расчеты с Собственниками и взимать плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме 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.
     5. Заключить договоры с соответствующими государственными и муниципальными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, для собственников - граждан, плата, для которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном действующим законодательством.
  2. **Собственники обязаны:**
     1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также и иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников, принятых в соответствии с законодательством РФ.
     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. Соблюдать следующие требования:

1. не производить ремонт или реконструкцию инженерных сетей, входящих в состав общего имущества дома и проложенных в помещениях собственника;
2. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
3. не использовать теплоноситель из системы отопления на бытовые нужды;
4. не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке и без информирования Управляющей организации;
5. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок. 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 Многоквартирного дома;
6. не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию;
7. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 8.00 час. (при производстве ремонтных работ - с 19.00 час. до 8.00 час.), на основании Закона Калининградской области от 10.12.2012 № 173;
8. не осуществлять такое регулирование внутриквартирного оборудования системы отопления и совершать иные действия, в результате которых в помещении в Многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.
   * 1. Соблюдать правила регистрационного учета граждан по месту жительства и временного пребывания, а также в течение 5 (пяти) дней с момента наступления соответствующих обстоятельств предоставлять Управляющей организации сведения:
9. о смене Собственника (документы, подтверждающие право собственности);
10. о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора);
11. об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;
12. обо всех изменениях в правоустанавливающих документах на жилые/нежилые помещения, находящиеся в Собственности физических/юридических лиц.
    * 1. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в заранее согласованное время, для выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.
      2. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, неисправностях, повреждениях и дефектах общего имущества в Многоквартирном доме немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все необходимые меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.
      3. Обеспечивать соответствие Многоквартирного дома нормативно установленным требованиям энергетической эффективности. С этой целью рассматривать и утверждать решениями общего собрания Собственников предложения по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, разработанные и доведённые до их сведения Управляющей организацией и нести расходы на проведение указанных мероприятий в случае их утверждения решениями общего собрания Собственников.
      4. Избрать Совет Многоквартирного дома и председателя данного Совета на общем собрании Собственников и утвердить решением данного собрания Положение о совете Многоквартирного дома, определяющее компетенцию данного совета.
      5. Ежегодно проводить очередное годовое общее собрание Собственников в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, или в сроки и согласно порядку его проведения, установленным решением общего собрания Собственников.
      6. Утверждать решением общего собрания Собственников (или решением Совета многоквартирного дома при наделении его соответствующими полномочиями) планы работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и величину (тариф) платы за эти работы. При этом Управляющая организация обязана начислять плату за плановый текущий ремонт исходя из тарифа платы на выполнение данных работ, утвержденного Собственниками.
      7. Своевременно рассматривать предложения Управляющей организации о необходимости выполнения восстановительных работ в отношении общего имущества в Многоквартирном доме, вносить их на утверждение общего собрания Собственников.
    1. **Собственники имеют право:**
       1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору. Собственники, а также члены и председатель Совета Многоквартирного дома:
13. могут участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме,
14. присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, организуемых Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору,
15. подписывать акты выполненных работ по текущему и капитальному ремонту элементов общего имущества в Многоквартирном доме в составе комиссии, принимающей данные работы.
    * 1. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.
      2. 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.
16. **Порядок проведения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**
    1. Управляющая организация обязуется выполнять работы по плановому и внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту (ремонтные работы незамедлительного характера, отсрочка которых не может быть допущена без ущерба для сохранности, а также нормальной технической эксплуатации общего имущества в Многоквартирном доме). Величина (тариф) платы за их выполнение приведена Приложении №3 к настоящему Договору в составе платы за работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее – работы по текущему ремонту). Работы по текущему ремонту выполняются Управляющей организацией за счет и в пределах величины (тарифа) платы на данные работы, формирующей целевой резерв на выполнение указанных работ.
    2. Неиспользованные по целевому назначению Управляющей организацией в течение года фактически оплаченные Собственниками суммы средств на выполнение работ текущему ремонту могут направляться на выполнение работ по плановому текущему ремонту, в случае, если такие работы утверждены решениями общего собрания Собственников или Совета Многоквартирного дома.
    3. В случае если фактическая стоимость работ по текущему ремонту в определенные расчетные периоды действия настоящего Договора превыша**е**т суммы фактически перечисленных Собственниками и пользователями помещений и имеющихся на лицевом счете Многоквартирного дома средств платы за выполнение данных работ, данные работы могут выполняться на основе авансирования Управляющей организацией в счет платы за работы по текущему ремонту будущих периодов.
17. **Цена договора и порядок расчетов**
    1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества, платы за коммунальные услуги (при условии заключения между Управляющей организацией и ресурсонабжающими организациями соответствующих договоров поставки коммунальных ресурсов), которые обязан оплатить Собственник в период действия настоящего Договора.
    2. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме для Собственников включает в себя:
18. плату услуги по управлению Многоквартирным домом,
19. плату за услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме,
20. плату за работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме,
21. плату за коммунальные услуги/ресурсы, потребленные при использовании общего имущества в Многоквартирном доме.
    1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается из расчета за 1 месяц на 1 кв. метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику **(Приложение №3**).
    2. Управляющая организация вправе не чаще одного раза в год изменить размер платы, кроме платы за работы по плановому текущему ремонту, на величину базисного индекса потребительских цен по Калининградской области. Данный индекс публикуется Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области и характеризует инфляционные процессы в регионе, за календарный год, предшествующий году, в котором производится увеличение размера платы за содержание общего имущества Многоквартирного дома. При этом ежегодное оформление решениями общим собранием Собственников изменений тарифов не осуществляется.
    3. Размер платы на работы текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ежегодно устанавливается решением общего собрания Собственников на 3-5 лет или каждый предстоящий год действия настоящего Договора без внесения в него изменений.
    4. Размер платы на работы и услуги привлекаемых Управляющей организацией – исполнителей (на основании п.п.3.1.1 настоящего Договора), устанавливаемые ими самостоятельно (техническое обслуживание и ремонт внутридомовых газовых сетей, техническое обслуживание и ремонт лифтов, сбор и вывоз ТБО, дератизация и дезинсекция помещений общего пользования Многоквартирного дома), изменяются по факту их изменения в договоре, заключённом между данными специализированными организациями и Управляющей организацией, но не чаще одного раза в год.
    5. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.
    6. Плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме Собственники и пользователи помещений вносят Управляющей организации путем оплаты поступающих счетов-квитанций непосредственно на её счёт или через организацию, специализирующуюся на расчётно-кассовом обслуживании. Плата вносится Собственником ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным.
    7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 №354 исходя из объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии с использованием нормативов потребления коммунальных услуг, установленных в городе Калининграде. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным федеральным законодательством.
    8. 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 Собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения в соответствии с формулами 10-19 ППКУ, утвержденных Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г., в том числе в случае включения на основании вступивших в силу соответствующих норм жилищного законодательства в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в Многоквартирном доме и на оплату отведения сточных вод в целях содержания данного имущества. Указанная плата является частью платы за жилое помещение, а рассчитанная по формулам 10-19 ППКУ сумма является частью ежемесячной стоимости работ по содержанию и обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома.
    9. Собственники и наниматели жилых помещений в Многоквартирном доме вносят плату за все виды коммунальных услуг (в т.ч. отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение) непосредственно этим ресурсоснабжающим организациям на основании полученных от них платежных документов.
    10. В случае если отношения междуСобственниками, пользователями помещений в Многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями по предоставлению отдельных видов коммунальных услуг (поставкам коммунальных ресурсов) регулируются договорами,заключенными между указанными лицами и продолжающими действовать согласно ч. 17 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ, исполнителями коммунальных услуг являются данные ресурсоснабжающие организации, а плата за такие коммунальные услуги, вносимая Собственниками, пользователями помещений в Многоквартирном доме непосредственно ресурсоснабжающим организациям по указанным договорам включает в себя в том числе плату за соответствующие коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме.
    11. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за услуги, оказываемые Управляющей организацией.
22. **Ответственность Сторон**
    1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора его Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
    2. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
    3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищные (коммунальные) услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.
    4. Собственник несет 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.
    5. Собственник несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации согласно п.41 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Данная ответственность возникает, в том числе, в случае нанесения ущерба указанному 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 решениями общих собраний Собственников.
23. **Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления**
    1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями.
    2. Регулярный контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме осуществляется Советом Многоквартирного дома.
    3. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также причинения вреда имуществу Собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома, неправомерных действий Собственников, по требованию любой из Сторон Договора составляются соответствующие акты.
    4. Акты нарушения качества услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и заявления Собственников об уменьшении платы за соответствующие ежедневно выполняемые услуги являются основанием для уменьшения размера платы за эти услуги пропорционально количеству дней нарушения.
    5. Стороны установили, что фактическая годовая стоимость услуг по управлению и содержанию общего имущества Многоквартирного дома определяется как плановая стоимость таких услуг уменьшенная на сумму перерасчетов согласно п.7.4.
24. **Порядок изменения и расторжения настоящего Договора**
    1. Изменения и дополнения в Договор вносятся путем принятия соответствующего решения Общим собранием Собственников и оформляется дополнительным соглашением к Договору, подписываемого Сторонами.
    2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:
25. 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. В этом случае Собственники обязаны предупредить Управляющую организацию не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания Собственников, на котором принято данное решение.
26. по инициативе Управляющей организации, о чём Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за один месяц 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 помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
* собственники помещений 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 настоящего Договора, превысила сумму, превышающую величину их совокупных платежей по настоящему Договору за 1 расчетный период (расчетный месяц).
  1. Настоящий договор прекращает своё действие:
* по соглашению сторон;
* в судебном порядке, с момента вступления в законную силу решения суда;
* в случае ликвидации Управляющей организации;
* в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать. Данное уведомление со стороны собственников должно быть утверждено решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;
* по обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.
  1. Окончание срока действия или досрочное расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
  2. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты. Получить от Собственников распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный ими счет.

1. **Особые условия**
   1. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет средств Фонда капитального ремонта, формируемого путем внесения Собственниками минимального взноса на капитальный ремонт в соответствии с ЖК РФ, законами Калининградской области и нормативно- правовыми актами Правительства Калининградской области.
   2. Общее собрание собственников вправе принять решение об утверждении дополнительной платы за капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, а также принять решение о проведении капитального ремонта с учетом предложений Управляющей организации о сроках его проведения, объеме и стоимости работ, порядке финансирования ремонта и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
   3. В рамках соблюдения требований законодательства РФ о защите персональных данных, Стороны пришли к соглашению о возможности обработки и передачи третьим лицам персональных данных Собственника, указанных в настоящем Договоре, для осуществления расчетов и взыскания задолженности за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
   4. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.
2. **Форс-мажор**
   1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение настоящего Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
   2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
   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.
3. **Срок действия Договора**
   1. Договор заключен на 3 года и вступает в действие с «01» июня 2016 года.
   2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.
   3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра Договора идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
4. **Приложения**

**Приложение №1** Состав общего имущества, в отношении которого Управляющая организация принимает на себя обязательства по Договору.

**Приложение №2** Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

**Приложение №3** Размер платы за услуги Управляющей организации.

1. **Подписи и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая компания:  ООО «ЭКОНОМЪ»  ИНН 3906980234 КПП 390601001  ОГРН 1163926052498  Адрес: 236029 г. Калининград, Советский проспект д.112  Телефон: 8 (4012) 526-00  E-mail: [upravdom@economte.ru](mailto:upravdom@economte.ru) | Собственник:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  фамилия, имя, отчество  паспорт серия \_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  кем и когда выдан |
| Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**В.В. Ермольчик**  (подпись) | тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) |

Приложение № 1

к Договору управления

многоквартирным жилым домом

№\_\_\_\_\_\_ от 01 июня 2016 г.

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

**объекта недвижимости**

**(многоквартирного дома)**

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции (в том числе витражная конструкция));

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно- технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Полотенцесушители не являются общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. .

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **В.В. Ермольчик**  (подпись) | **Собственник:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (подпись) |

Приложение № 2

к Договору управления

многоквартирным жилым домом

№\_\_\_\_\_\_ от 01 июня 2016 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ**

**ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № пп | Перечень работ и услуг | Периодичность, сроки выполнения |
| 1. **Управление многоквартирным жилым домом** | | |
| 1.1. | Паспортный учет и регистрация проживающих лиц. | В приемные часы |
| 1.2. | Выдача справок и копий лицевых счетов. | В приемные часы |
| 1.3. | Организация расчетов и обеспечение сбора платежей. |  |
| 1.4. | Организация эксплуатации здания. | В течение срока действия договора |
| 1.5. | Взаимодействие со снабжающими организациями |
| 1.6. | Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с исполнителями соответствующих работ и услуг, в т.ч.:  - по вывозу ТБО;  - по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО (при наличии);  - по аварийному обслуживанию Многоквартирного дома. |
| 1.7. | Раскрытие информации о деятельности по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии со Стандартом раскрытия информации. | не позднее 1 апреля года, следующего за отчетным |
| 1.8. | Прием и рассмотрение заявок, предложений, жалоб и обращений Собственников помещений Многоквартирного дома, ведение их учета. | в рабочее время |
| 1.9. | Хранение технической и иной документации, связанной с управлением жилым домом. | В течение срока действия договора |
| 1. **Техническое обслуживание многоквартирного жилого дома** | | |
| 2.1. | Аварийное обслуживание на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения, в системах газоснабжения | Прибытие в течение 120 минут |
| 2.2. | Осмотр плановый | 2 раза в год  (весной, осенью) |
| 2.3. | Осмотр частичный (при выявлении неисправностей или их признаков(п. 3.1.5 настоящего договора) | В течение суток с момента обращения |
| 2.4. | Подготовка дома к эксплуатации в весенне-летний период (расконсервирование поливочной системы, консервация системы центрального отопления) | 1 раз в год |
| 2.5. | Подготовка дома к эксплуатации в осенне-зимний период (регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, прочистка вентиляционных каналов, консервация поливочных систем, ремонт и укрепление входных дверей) | 1 раз в год |
| 2.6. | Мелкий ремонт:  - систем отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения и освещения мест общего пользования и придомовой территории;  - конструктивных элементов здания;  - элементов благоустройства придомовой территории; | По результатам осмотров пункт 2.2.,2.3. настоящего перечня |
| 2.7. | Техническое обслуживание индивидуального теплового пункта | ежемесячно |
| **3. Санитарное содержание помещений общего пользования** | | |
| 3.1. | Влажное подметание лестничных площадок. | Еженедельно |
| 3.2. | Мытье лестничных площадок и маршей, мытье ступеней и площадок перед входом в подъезд. | Еженедельно |
| 3.3. | Протирка входной двери и перил. | Еженедельно |
| 3.4. | Протирка подоконников, чердачных лестниц, плафонов, радиаторов отопления, почтовых ящиков и другого оборудования подъезда. | Ежемесячно |
| 3.5. | Мытье окон. | 2 раза в год |
| 3.6. | Мытье стен. | 1 раз в год |
| 3.7. | Дератизация, дезинсекция, дезинфекция. | По заявкам |
| **4. Санитарное содержание придомовой территории** | | |
| 4.1. | Подметание тротуаров, дорожек, уборка газона, очистка урн. | Ежедневно |
| 4.2. | Уход за зелеными насаждениями на придомовой территории | 2 раза в год |
| 4.3. | Вывоз твердых бытовых отходов. | по мере накопления  1 раз в неделю |
| 4.4. | Вывоз крупногабаритных отходов. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **В.В. Ермольчик**  (подпись) | **Собственник:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (подпись) |
|  |  |

Приложение № 3

к Договору управления

многоквартирным жилым домом

№\_\_\_\_\_\_ от 01 июня 2016 г.

**Величина (тариф) платы за содержание жилого помещения с расшифровкой его структуры**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Величина (тариф) **платы за услуги и работы по** **содержанию жилого помещения и** размеры (тарифы) платы за услуги и работы, входящие в его состав | **руб. на 1м2** |
| Величина (тариф) **платы за услуги и работы по** **содержанию жилого помещения (**в целом), | | **12,44** |
| включая: | | |
| **1.** | Величина (тариф) платы за услуги и работы **по управлению и** **содержанию общего имущества** в многоквартирном доме (в целом), | **8,20** |
| в том числе: | | |
|  | Величина (тариф) платы за услугии работ  **по управлению многоквартирным домом\*** | 1,90 |
| величина (тариф) платы услуги по **техническому обслуживанию многоквартирного дома\*** | 1,80 |
| величина (тариф) платы за услуги по **санитарному содержанию помещений общего пользования\*** | 2,10 |
| величина (тариф) платы за услуги по **санитарному содержанию придомовой территории\*** | 2,40 |
| **2.** | Величина (тариф) платы за работы по **текущему ремонту** общего имущества в Многоквартирном доме \*\*\* | **2,00** |
| Услуги оказываемы специализированными организациями на основании заключенных договоров: | | |
| **3.** | величина (тариф) платы за услуги по **сбору и вывозу твердых бытовых отходов \*\*** | **1,40** |
| **4.** | величина (тариф) платы за услуги и работы по **техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования** (при наличии) **\*\*** | **0,24** |
| **5.** | величина (тариф) платы за услуги и работы по **обслуживанию индивидуального теплового пункта \*\*** | **0,60** |

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

**\*\***Устанавливается на основании положений договора, заключенного между Управляющей организацией и организацией, оказывающей (выполняющей) на основании данного договора соответствующие услуги (работы).

**\*\*\***Устанавливается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **В.В. Ермольчик**  (подпись) | **Собственник:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (подпись) |