

Договор №07/2022
управления многоквартирным домом № 1 корпус 4
ул. Мирная

г. Калининград

« ____ » _____ 202__ г.

ООО «ГРАНДВОДСЕРВИС», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице технического директора Андропова Александра Владимировича, действующего на основании доверенности №1 от 08.07.2020 года с одной стороны, и **собственник помещения в многоквартирном доме**, _____

_____ ,
кв. _____ / **неж.пом.** _____ именуемый далее – **Собственник**, с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор).

Применительно к данному Договору используют следующие термины и определения:

Собственник(и) – физическое(ие) либо юридическое(ие) лицо(а), обладающее на праве собственности жилым помещением (помещениями) в многоквартирном доме. Собственник несет бремя содержания данного помещения и общего имущества в многоквартирном доме.

Иные лица, пользующиеся помещениями – члены семей Собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях. В настоящем Договоре, указанные лица именуются «Пользователями помещений».

Управляющая компания – организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом.

Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие собственникам помещения на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляются работы и услуги, указаны в **Приложении № 1** к настоящему Договору, которое с момента подписания Сторонами настоящего Договора, является его неотъемлемой частью.

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях в многоквартирном доме (далее МКД), безопасного состояния МКД, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в МКД, соответствия потребительских характеристик МКД санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к МКД законодательством Российской Федерации.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом РФ, и другими нормативными правовыми актами и положениями законодательства Российской Федерации, а также нормативными актами муниципального образования.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД и определены общим собранием собственников помещений в МКД.

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственника(ов) в течение срока действия настоящего Договора, за плату принимает на себя обязательства по управлению, организации содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в пределах расходов покрываемых платежами Собственников (Пользователей помещений) за содержание и ремонт общего имущества жилого дома.

2.2. Перечень и стоимость обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, приведен в **Приложении № 2** к настоящему Договору, которое с момента подписания его Сторонами является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников. Решение о проведении капитального ремонта имущества в многоквартирном доме, об оплате расходов на капитальный ремонт принимается Собственниками помещений на общем собрании с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распределяется на всех собственников помещений с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Приступить к управлению Многоквартирным домом № 1 корпус 4 по ул. Мирная с «01» ноября 2022 года, и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации;

3.1.2. Оказывать Собственникам, Пользователям помещений, услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанными в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно.

3.1.4. Устранять все выявленные недостатки при оказании услуг и выполнению работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.5. В случае получения сообщения Собственников, Пользователей помещений о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, составить с участием Собственника акт о предоставленных услугах ненадлежащего качества и своевременно передать его ресурсоснабжающим организациям.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, круглосуточно принимать от Собственников, Пользователей помещений заявки по телефону 8-800-4441410 (доб.1) – с 09:00 до 18:00, 8-800-4441410 с 18:00 до 09:00 (аварийная служба). При этом авария, произошедшая с 18.00 до 09.00 часов только локализуют. Устранение причин аварии производят в рабочее время.

3.1.7. Устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и Пользователей помещений МКД в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на МКД, внутримного инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, связанные с исполнением договора.

3.1.9. Ежемесячно своевременно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета (при наличии таковых), расположенных в помещениях, относящихся к общему имуществу собственников МКД.

3.1.10. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственникам, Пользователям жилых помещений МКД счета в срок до 20 числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.11. Информировать Собственников и Пользователей помещений МКД в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее, чем за 15 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.1.12. Обеспечивать доставку счетов-квитанций (для физических лиц) за истекший месяц в срок до 20 числа текущего месяца.

3.1.13. Осуществлять паспортное обслуживание Собственников и Пользователей помещений МКД.

3.1.14. По требованию Собственника или Пользователя, а также лиц, пользующихся их помещениями в МКД, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные, предусмотренные действующим законодательством документы. При наличии задолженности за содержание жилья документы выдают с информацией о размере задолженности.

3.1.15. Вести персонифицированный учет расходов и доходов МКД.

3.1.16. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственников или Пользователей и лиц, пользующихся их помещениями в МКД, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков. Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления, информировать в письменном виде заявителя о решении, принятом по заявлению.

3.1.17. Информировать Собственников и Пользователей помещений МКД о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, не позднее, чем за 3 календарных дня до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации на стендах дома, а в случаях личного обращения Собственников и Пользователей помещений МКД, немедленно.

3.1.18. На основании заявки Собственников или Пользователей помещений в МКД, направлять в течение пяти рабочих дней своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в МКД или помещениям Собственника (Пользователя помещений).

3.1.19. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещения Собственника или Пользователя письменно согласовать с ним, а в его отсутствие с лицами, пользующимися его помещением в МКД, а при невозможности согласования направить по почте письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения не позднее 15 дней до момента проведения указанных работ.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Заключать договора со специализированными организациями на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.3. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником или Пользователем помещений МКД, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета при их наличии, а при их отсутствии на основании установленного Управляющей компанией в соответствии с разделом 5 настоящего Договора количества фактически проживающих в Помещениях Собственника или Пользователя лиц.

3.2.4. В установленном законодательством порядке требовать возмещение убытков, понесенных Управляющей компанией в результате нарушения Собственниками или Пользователями помещений в МКД обязательств по настоящему Договору.

3.2.5. Требовать от Собственников и (или) Пользователей помещений МКД возмещения затрат на ремонт поврежденного по их вине общего имущества в МКД.

3.2.6. В соответствии с действующим законодательством пользоваться техническими помещениями для обслуживания общего имущества МКД.

3.2.7. Управляющая компания с согласия Собственников (решение общего собрания) вправе передать часть общего имущества в МКД во временное пользование (аренду) за плату, которая будет направлена на обслуживание общего имущества МКД. Плата за пользованием частью общего имущества предназначается для возмещения затрат на обслуживание и ремонт общего имущества Собственников жилых помещений в МКД с учетом решения Собственников.

3.2.8. Вносить предложения общему собранию Собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД.

3.2.9. Требовать от Собственников и Пользователей помещений в МКД своевременного внесения платы за оказанные услуги.

3.2.10. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.11. Проводить проверку сохранности пломб и установленных приборов учета в МКД.

3.2.12. Осуществлять контроль деятельности специализированных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

3.3. Обязанности Собственников и Пользователей помещений.

3.3.1. Изготовить и предоставить техническую документацию (в том числе технический паспорт) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства в случае перепланировки (переустройства) квартиры.

3.3.2. Использовать общее имущество в МКД в соответствии с его назначением.

3.3.3. Своевременно полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества Собственников МКД и коммунальные услуги.

3.3.4. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника или Пользователя помещений МКД, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или Пользователя помещений МКД в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «Содержание (обслуживание) жилья» не производится.

3.3.5. При временном не использовании Помещения(й) в МКД для проживания граждан более 20 дней сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефон и адреса лиц, которые при необходимости обеспечат доступ в Помещение(я) Собственника или Пользователя.

3.3.6. Самостоятельно организовывать проведение собраний Собственников помещений в целях решения вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания в соответствии с действующим законодательством.

3.3.7. Обеспечивать доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутрименовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей компании и должностных лиц контролирующих организаций.

3.3.8. Незамедлительно сообщать Управляющей компании об обнаружении неисправности сетей, оборудования, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.3.9. В семидневный срок уведомлять Управляющую компанию о выселении и вселении граждан в жилые помещения путем подачи письменного уведомления об этом.

3.3.10. Не осуществлять переоборудование, реконструкцию внутренних инженерных сетей, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

3.3.11. В заранее согласованное с Управляющей компанией время обеспечить допуск для снятия показаний индивидуальных приборов учета представителям Управляющей компании, в случае изменения порядка оплаты за коммунальные услуги.

3.3.12. Не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг.

3.3.13. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутрименовой электрической сети (более 3,5 кВт для каждого прибора), дополнительные секции приборов отопления.

3.3.14. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в МКД, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей компании и к порче жилых и нежилых помещений МКД.

3.3.15. Не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества в МКД, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.16. Без согласования управляющей компании запрещается производить благоустройство придомовой территории, а именно высаживание различных растений, деревьев на газонах.

3.3.17. Без согласования с управляющей компанией запрещается замена остекления, а также установка на фасадах кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, которое меняет архитектурный облик дома.

3.4. Собственники и Пользователи помещений имеют право

3.4.1. Своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.

3.4.2. Требовать перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.

3.4.3. В установленном порядке требовать возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей компании.

3.4.4. Получать информацию о специализированных организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества МКД, а также об организациях поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.4.5. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей компанией в целях реализации настоящего Договора.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала,

следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается в системе «ГИС ЖКХ».

3.4.7. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, принятии решений при изменении плана работы.

3.4.8. В случае необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в МКД воды, электроэнергии на условиях, согласованных с Управляющей компанией.

3.4.9. Контролировать работу организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.4.10. Участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.

3.4.11. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

3.4.12. Знакомится с содержанием технической документацией на МКД.

3.4.13. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего Договора на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством.

3.4.14. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные действующим законодательством.

3.4.15. Принимать соответствующие решения по обеспечению надлежащего содержания и ремонту общего имущества собственников МКД, в том числе по предположениям Управляющей компании.

3.4.16. Требовать от Управляющей компании ежегодно предоставления отчета о выполнении условий настоящего Договора.

4. Ответственность Сторон.

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему договору Собственники и Пользователи помещений МКД выплачивают Управляющей компании пени в соответствии со ст. 155 Жилищного Кодекса РФ.

4.3. В случае несанкционированного подключения Собственника, Пользователя или лиц, проживающих с ними в МКД к внутридомовой инженерной системе МКД минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета, Собственник или Пользователь обязан уплатить Управляющей компании штраф в размере 30 (тридцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

4.4. Собственник обязан уплатить Управляющей компании штраф в размере 20 (двадцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на выявления нарушения, в случаях:

4.4.1. Потребления коммунальных услуг с нарушением установленного настоящим Договором порядка учета коммунальных ресурсов со стороны Собственника, Пользователя или лиц, пользующихся их помещениями в МКД, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета, а также распределителей.

4.4.2. Несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителей, за которые отвечает Собственник.

4.4.3. При иных действиях Собственника, Пользователя или лиц, пользующихся их помещением(ями) в МКД, в результате которых искажаются показания указанных приборов учета и распределителей.

4.4.4. Оплаты коммунальных услуг без использования показаний приборов учета и (или) в случае сообщения Управляющей компании искаженных показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и распределителей, отличающихся от истинных показаний более чем на месячный размер платы определенной исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день выявления нарушения.

4.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом(ых) помещении(ях) Собственника, Пользователя лиц, незарегистрированных по адресу проживания Собственника или Пользователя, и не внесения за таких лиц платы за коммунальные услуги, Управляющая компания в праве обратиться в суд с иском о взыскании убытков.

4.6. Управляющая компания обязана возместить документально подтвержденный ущерб, причиненный общему имуществу МКД в результате её действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

4.7. Собственник и (или) Пользователь помещений в МКД обязаны возместить документально подтвержденный ущерб, причиненный общему имуществу МКД в результате их действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

5. Цена Договора, порядок расчетов.

5.1. Цена Договора (перечня услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилых помещений и платы за коммунальные услуги, которые Собственники обязаны оплатить Управляющей компании в период действия настоящего Договора.

5.2. Стоимость услуг и работ по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД указана в **Приложении № 2** к настоящему Договору.

5.3. Оплату производят на основании платежных документов, предъявляемых Управляющей компанией не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

5.4. Плату за выполненные работы и оказанные услуги по управлению, содержанию общего имущества в МКД и коммунальные услуги, Собственники и Пользователи помещений вносят Управляющей компании путём оплаты счетов-квитанций через ООО РИВЦ «Симплекс».

5.5. В случае необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не предусмотренных настоящим Договором, общее собрание Собственников на основании предложений Управляющей компании, определяет необходимый объём работ (услуг), стоимость и порядок их оплаты.

Размер платежа для каждого Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе МКД. Оплата производится Собственником в соответствии предъявленными счетами Управляющей компанией.

5.6. Размер платы за содержание общего имущества МКД может быть изменен в следующем порядке:

5.6.1. В случае вступления в силу нормативных актов об изменении тарифа соответствующей коммунальной услуги, Управляющая компания применяет новый тариф со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа государственной власти Калининградской области, регулирующего данный тариф.

5.6.2. Управляющая компания вправе за 30 (тридцать) дней до окончания каждого года действия настоящего Договора, предоставить Собственникам помещений в МКД предложения по изменению перечня и стоимости услуг по Договору (Приложение № 2), с приложением сметы расходов. Указанная смета является основанием для принятия общим

собранием Собственников помещений решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание общего имущества МКД.

5.6.3. Цена услуг по настоящему Договору может быть изменена Решением общего собрания Собственников помещений в МКД по предложению Управляющей компании, в случае обоснованного изменения тарифов и услуг, оказываемых Управляющей компанией со стороны специализированных организаций, выполняющих на подрядной основе услуги монопольного характера.

5.7. Текущий ремонт общего имущества МКД проводят на основании решения общего собрания Собственников помещений МКД. Перечень работ, размер платы по текущему ремонту общего имущества в МКД Собственники помещений утверждают на общем собрании, на основании данных (дефектных ведомостей, актов осмотров, сметной документации), представленных Управляющей компанией.

5.8. В случае изменения органом местного самоуправления г. Калининграда порядка оплаты коммунальных платежей, дополнительное соглашение к настоящему Договору не заключается, такие изменения распространяются на всех Собственников и Пользователей помещений МКД и являются обязательными.

5.9. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества собственников помещений МКД увеличивается в соответствии с ростом базового индекса потребительских цен в Калининградской области по итогам прошедшего года.

6. Урегулирование споров.

6.1. В случае возникновения между Сторонами споров и разногласий, вытекающих из настоящего Договора или связанных с ним, Стороны примут все меры к разрешению их путем переговоров между собой.

6.2. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7. Форс — мажорные обстоятельства.

7.1. Стороны освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, возникших после подписания настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не смогла предвидеть, ни предотвратить, как пример, землетрясение, наводнение, пожар, забастовка, распоряжения правительственных или государственных органов.

7.2. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана, при первой возможности, информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

7.3. При прекращении действия указанных обстоятельств сторона должна без промедления известить другую сторону в письменной форме. При этом сторона должна указать срок, в который предполагается исполнить обязательства по настоящему Договору.

8. Срок действия Договора.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с «01» ноября 2022 г. и действует до «01» ноября 2027 г.

8.2. Настоящий Договор считается пролонгированным, если ни одна из сторон не уведомит другую сторону о расторжении Договора в письменной форме не менее чем за 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора.

8.3. Изменение или расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положением настоящего Договора. Решение об изменении или расторжении настоящего договора принимается общим собранием собственников помещений в МКД в соответствии с Жилищным кодексом

Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, которое, после подписания его сторонами является неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая компания в праве потребовать от Собственников или Пользователей помещений МКД возмещения расходов, понесенных Управляющей компанией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, понесенных до расторжения настоящего Договора. Обязанность доказывать размер понесенных расходов возлагается на Управляющую компанию. При этом обязательства Собственников или Пользователей по настоящему Договору считают исполненными с момента возмещения Собственниками или Пользователями помещений указанных расходов.

8.5. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирование всех расчетов между Управляющей компанией и Собственниками (Пользователями) помещений МКД.

9. Обработка персональных данных.

9.1. Обработка персональных данных включает в себя: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

9.2. Собственник и/или Пользователь помещений в соответствии с подпунктами 1 и 5 пункта 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ “О персональных данных” даёт согласие Управляющей организации на обработку своих персональных данных, необходимую для целей Договора.

9.3. Согласие дано на всё время действия Договора. При этом все, предоставленные Собственником и/или Пользователем помещений персональные данные, являются полными и точными, и для их подтверждения Собственник и/или Пользователь помещений предоставляет соответствующие документы.

9.4. Собственник и/или Пользователь помещений МКД даёт согласие Управляющей компании запрашивать у третьих лиц (организаций, государственных органов власти, органов местного самоуправления, правоохранительных органов и др.) и передавать третьим лицам его (Собственника и/или Пользователя помещений МКД) персональные данные и дополнительные сведения в целях исполнения Договора.

9.5. Собственник и/или Пользователь помещений даёт согласие Управляющей компании в случае невыполнения им (Собственником и/или Пользователем помещений) денежного обязательства по Договору управления МКД уведомлять его (Собственника и/или Пользователя помещений МКД) путём размещения уведомлений, объявлений, отчётов и иной информации на досках объявлений или на первых этажах подъездов или в почтовых ящиках квартир/нежилых помещений МКД о необходимости выполнить указанное денежное обязательство.

9.6. Собственник и/или Пользователь помещений ознакомлен с возможными последствиями отказа дать письменное согласие на получение персональных данных от третьих лиц, а также на обработку и передачу третьим лицам персональных данных (невозможность исполнения Договора и др.).

9.7. Управляющая организация несёт ответственность за обработку персональных данных Собственника и/или Пользователя помещений МКД в информационных системах с использованием средств автоматизации в рамках Договора и в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ “О персональных данных”, Федеральным законом от 27.07.2006 № 149-ФЗ “Об информации, информационных технологиях и о защите информации”, и др. нормативными правовыми документами по вопросам использования и защиты информационных ресурсов, содержащих персональные данные.

10. Заключительные положения.

10.1. Действия настоящего Договора прекращается по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом РФ.

10.2. Все приложения и дополнительные соглашения Сторон оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.3. Договор действителен с Приложениями № 1, № 2.

Приложения:

1. Приложение № 1: Состав общего имущества.

2. Приложение № 2: Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

11. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания:

ООО «ГРАНДВОДСЕРВИС»

236029, Россия, г. Калининград,

ул. Зеленая д.79, помещ. IV

тел: 8-800-444-14-10 E-mail: info@gvs39.ru

ИНН 3906170141 КПП 390601001

ОГРН/ОГРНИП 1073906007284

Расчётный счёт 40702810032170003940

Кор. счёт 30101810600000000786

БИК 044030786

Филиал «Санкт-Петербургский» АО «АЛЬФА-БАНК»

Собственник:

Технический директор

_____ **Андропов А.В.**

«__» _____ 20__

Собственник

«__» _____ 20__

1. В состав общего имущества входят:

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

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

1.3. 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).

1.4. 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).

1.5. Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

1.6. Внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.,

1.7. 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.

1.8. Внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

1.9. 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 до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Внешней границей сетей электроснабжения, 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, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

**Управляющая организация:
ООО «ГРАНДВОДСЕРВИС»**

Собственник:

**Технический
директор**

_____ **А.В.Андропов**

Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Перечень работ	Периодичность выполнения	Стоимость работ на кв.м.
I. Управление многоквартирным домом			
1.	Организация эксплуатации		
	Заключение договоров на поставку коммунального ресурса, на выполнение работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества.	По мере необходимости	1,80
	Осуществление контроля за качеством выполненных работ	В период действия договора	
	Планирование и подготовка предложений о проведении ремонтов общего имущества		
	Хранение и ведение технической и иной документации по многоквартирному дому		
	Банковское обслуживание		0,40
2	Работа с собственниками		
	Начисление и сбор платежей за потребленный коммунальный ресурс, предоставляемые работы (услуги) по содержанию общего имущества	В период действия договора	1,80
	Осуществление регистрационного учета граждан		
	Выдача справок, копий документов		
II. Технический надзор за состоянием общего имущества в многоквартирных домах			
1	Общие, частичные и плановые осмотры		
	Осмотры конструктивных элементов зданий	Постоянно	0,50
	Осмотры технических помещений	1 раз в месяц	
	Осмотры общих коммуникаций, технических устройств, механического, электрического, санитарно-технического, специального общедомового и др. оборудования	Ежемесячно	
	Осмотры внешнего благоустройства	2 раза в год или по заявке собственника	
	Технические обследования	По мере необходимости	
III. Содержание и ремонт конструктивных элементов многоквартирных домов			
1	Фундаменты и цокольные помещения		
	работы по дератизации, дезинфекции цокольных и чердачных помещений	2 раза в год	0,50
	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	ежемесячно	
	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	По мере необходимости на основании плановых и внеплановых актов осмотров или при поступлении заявок от собственников	
	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	1 раз в квартал	
2	Стены и фасады		
	Герметизация и частичный ремонт наружного утепления, заделка и восстановление архитектурных элементов, и окраска фасадов в местах восстановления	По мере необходимости или при поступлении	0,40

		заявок от собственников	
3	Крыши и водосточные системы		
	проверка кровли на отсутствие протечек;	По мере необходимости на основании плановых и внеплановых актов осмотров или при поступлении заявок от собственников	0,50
	ремонт кровли отдельными местами до 5%		
	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.		
4	Оконные и дверные заполнения		
	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в квартал	0,45
	Покраска подъездных дверей и дверей технических помещений Замена разбитых стекол окон и дверей в МОП Восстановление (ремонт) дверей и окон в МОП	По мере необходимости на основании плановых и внеплановых актов осмотров	
IV. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирных домах			
1	Водопровод и канализация.		
	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	2 раза в год	0,50
	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	По мере необходимости на основании плановых и внеплановых актов осмотров или при поступлении заявок от собственников	
	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;		
	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;		
2	Внутридомовые электротехнические устройства, за исключением внутриквартирных устройств и приборов		
	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, электропроводки, электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки)	По мере необходимости или при поступлении заявок от собственников	0,70
	Планово-предупредительные и профилактические работы в групповых электрощитах, распределительных шкафах	1 раз в 3 месяца	
	Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, деталей	По мере необходимости или при поступлении заявок от собственников	

	Замена ламп в местах общего пользования и восстановление работоспособности датчиков движения	По мере необходимости	
3	Вентиляция		
	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	4 раза в год	0,60
	контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	3 раза в год или при поступлении заявок от собственников	
4	Обслуживание пожарной сигнализации, дымоудаления		0,60
V. Сезонная уборка придомовых территорий и паркинга			
1	Уборка территорий в зимний период		
	Уборка свежеснеженного снега, посыпка тротуаров и дорожек песком, очистка территорий от наледи и льда, подметание территории в дни без снегопада Очистка от мусора урн, установленных на придомовой территории, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	5 раз в неделю	1,80
	Уборка территорий в летний период		
	подметание и уборка придомовой территории;		
	Очистка от мусора урн, установленных на придомовой территории, уборка газонов. Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решётки и приямка	5 раз в неделю	
VI. Благоустройство придомовой территории			
1	Обслуживание детской и спортивной площадки и ее текущий ремонт	По необходимости или при поступлении заявок от собственников	0,70
2	Противоклещевая обработка	По необходимости	0,10
3	Окос придомовой территории	По необходимости	0,50
4	Аренда контейнера под ТКО	Ежедневно	0,40
VII. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
	Влажная уборка лестничных клеток, лифтовых площадок и кабин	2 раз в неделю	2,50
	Сухая уборка лифтовых площадок и кабин	1 раз в неделю	
	Сухая уборка	1 раз в неделю	
	Мытье окон;	1 раз в год	
	Протирка щитков, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и пожарных рукавов, протирка стен на первом этаже	1 раз в месяц	
VIII. Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме			
1	на системах водоснабжения	По заявке, либо в случае обнаружения	0,25
2	на системах водоотведения		
3	на системах энергоснабжения		
ИТОГО содержание жилья			15,00
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ (РАБОТ) СТОИМОСТЬ КОТОРЫХ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ИСХОДЯ ИЗ СТОИМОСТИ РАБОТ ПО ДОГОВОРАМ ПОДРЯДА			
1	Обслуживание ВДГО	ежегодно	0,72

2	Обслуживание лифтового оборудования		
	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	ежедневно	2,80
	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов) в том числе панель вызова лифта и панель управления.	ежемесячно	
	т/освидетельствование	1 раз в год	
	страхование лифтов	1 раз в год	
3	Обслуживание домофона с квартиры	ежемесячно	40,00 руб. (с квартиры)
4	Обслуживание системы открытия ворот/шлагбаумов	ежемесячно	40,00 руб. (с помещения)
5	Обслуживание системы видеонаблюдения	ежемесячно	100,00 руб. (с помещения)
6	Услуги контролера комплекса	ежедневно	5,00 руб. с кв.м помещения ежемесячно
7	Коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества дома	По показаниям ОДПУ	

**Управляющая организация:
ООО «ГРАНДВОДСЕРВИС»**

Собственник:

**Технический
директор**

_____ **А.В.Андропов**
