

**Договор № \_\_\_\_\_**  
**управления многоквартирным домом**  
**по адресу: Калининградская обл., г. Светлый, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_**

г. Светлый

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_ г.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «СВЕТЛЫЙ ДОМ», в лице директора Комарецкого Дениса Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома № \_\_ по ул. \_\_\_\_\_ г. Светлый, Калининградской области заключили настоящий Договор о нижеследующем.

### **1. Общие положения.**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного Протоколом общего собрания собственников № \_\_ от \_\_\_\_\_ 2015 г.

1.2. Цель настоящего Договора — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

1.3. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4. Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, осуществляемый Управляющей организацией, содержится в Приложении № 3 к настоящему Договору и не может быть изменен по решению общего собрания собственников многоквартирного дома.

1.5. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, с указанием стоимости работ (услуг) приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме производятся согласно графика, установленного Управляющей организацией.

На общем собрании собственников помещений многоквартирного дома могут быть приняты и утверждены дополнительные виды работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, не указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору и определен порядок их финансирования, при этом заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

1.6. При выполнении условий настоящего Договора, Стороны обязуются руководствоваться Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Постановлениями Правительства РФ, а также другими законодательными и нормативными актами Российской Федерации, Калининградской области и муниципального образования «Светловский городской округ» Калининградской области, в том числе: Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее — правила предоставления коммунальных услуг), Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Стороны также обязуются руководствоваться положениями законодательных актов, изданных в течение срока действия настоящего Договора с даты их вступления в силу.

1.7. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установлены законодательством Российской Федерации и содержатся в Правилах предоставления коммунальных услуг.

1.8. Информация об Управляющей организации, в т.ч. ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, содержится в Приложении № 4 к настоящему Договору.

1.9. Информация о всех собственниках помещений в многоквартирном доме составляется Управляющей организацией на дату заключения Договора, приведенной в Приложении № 6 к настоящему Договору (Реестр собственников помещений).

Актуализация указанной информации (фиксация сведений о новых собственниках помещений, о смене собственников, о прекращении права собственности на помещения, о вселении или выселении граждан, в т.ч. нанимателей и т.д.) осуществляется Управляющей организацией путем ведения аналогичного реестра, включающего в себя необходимую информацию, но не являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.10. Условия настоящего Договора являются одинаковыми и обязательными для исполнения всеми собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, и утверждены общим собранием собственников помещений такого дома.

## **2. Предмет договора.**

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме, в течение срока действия настоящего Договора, за плату обязуется:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом;
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в пределах перечня работ и услуг, утвержденных Собственниками и указанными в Приложении № 2 к настоящему Договору;
- предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам;
- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

2.3. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома производится на основании решения общего собрания собственников помещений или по решению Совета многоквартирного дома, в случае наделения последнего полномочиями на принятие решений о текущем ремонте. В решении об утверждении работ по текущему ремонту общего имущества должны быть утверждены стоимость работ, а также порядок и сроки его финансирования.

2.4. В случае необходимости проведения непредвиденных и (или) неотложных (аварийных) работ на общем имуществе и местах общего пользования многоквартирного дома, Управляющая организация вправе без согласования с Собственниками помещений многоквартирного дома, выполнить эти работы при условии того, что стоимость выполнения непредвиденных и (или) неотложных (аварийных) работ не превышает 15 000 рублей.

При наличии предписаний надзорных органов на выполнение работ (устранение нарушений требований законодательства) Управляющая организация выполняет работы, указанные в предписании в полном объеме независимо от стоимости таких работ.

2.5. Выполнение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома не является предметом настоящего Договора. Все решения, связанные с выполнением капитального ремонта многоквартирного дома решаются в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ и иными нормативными актами РФ.

## **3. Права и обязанности сторон.**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом с 01 \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. и осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать Собственникам (Пользователям) помещений услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом; услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в пределах перечня работ и услуг, утвержденных Собственниками и указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору. Выполнять иные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не предусмотренные Приложением № 2 в соответствии с п. 2.3. и п. 2.4. настоящего Договора.

3.1.3. Предоставлять Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества, в соответствии с требованиями законодательства РФ, путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах собственников помещений и потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями, том числе (ненужное зачеркнуть):

а) холодное водоснабжение (холодную воду с 01.01.2016 г.);

б) горячее водоснабжение (горячую воду с 01.01.2016 г.);

в) водоотведение (отведение сточных вод с 01.01.2016 г.);

г) ~~электро~~снабжение;

д) ~~газо~~снабжение;

е) отопление (тепловая энергия с 01.01.2016 г.),

ж) обращение с твердыми коммунальными отходами (с 01.01.2016 г.)

3.1.4. Производить расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.

3.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, круглосуточно принимать от Собственников помещений и пользующихся помещениями в этом доме лиц **заявки по телефонам: +7 (906) 2 311 911 (круглосуточно, дежурный слесарь) +7(921) 265 89 81 (круглосуточно, дежурный электрик), +7 (40152) 3 70 45 (в рабочие дни с 8.00 ч. до 12.00 ч., с 13.00 ч. до 17.00 ч.** При этом авария, произошедшая с 21.00 до 09.00 часов, только локализуется; устранение причин аварии производится в рабочее время.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, вносить в нее необходимые изменения. Изготовление обновленной технической документации производится после утверждения на общем собрании собственников расходов на ее изготовление и после получения на эти цели денежных средств от Собственников помещений и пользующимся помещениями лиц.

3.1.7. Информировать Собственников помещений и пользующимся помещениями в этом доме лиц, в порядке и сроки, установленные законодательством РФ, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.8. Информировать Собственников помещений и пользующимся помещениями в этом доме лиц, о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.9. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

- 3.1.10. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников помещений и пользующимся помещениями в этом доме лиц и результатов их рассмотрения и исполнения.
- 3.1.11. Производить начисление, перерасчет и сбор платежей, обеспечивая выставление платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим.
- 3.1.12. Согласовывать с Собственниками помещений и пользующимися помещениями в этом многоквартирном доме лиц устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения работ.
- 3.1.13. Принимать от Собственников помещений и пользующимися помещениями в многоквартирном доме лиц показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета о показаниях приборов учета с 23 по 26 числа каждого месяца по телефону (ам): +7 (40152) 3-70-45, электронной почте: [brighthouse2015@mail.ru](mailto:brighthouse2015@mail.ru) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных сведений об их показаниях.
- 3.1.14. Принимать сообщения Собственников помещений и пользующихся помещениями в многоквартирном доме о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки.
- 3.1.15. Осуществлять по заявлению Собственника помещений и пользующихся помещениями в многоквартирном доме лиц ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству РФ об обеспечении средства измерений, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.
- 3.1.16. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставить собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения отчета на информационных досках при входах в подъезды.
- 3.1.17. В случае принятия общим собранием собственников решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, Управляющая организация обязано заключить договор с третьими лицами на пользование общим имуществом многоквартирного дома, на условиях, указанных в решении общего собрания собственников.
- 3.1.18. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением.
- 3.1.19. Осуществлять поверку установленных за счет Собственников помещений коллективных (общедомовых) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета.

### **3.2. Управляющая организация имеет право:**

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. Требовать от Собственников помещений и пользующихся помещениями в многоквартирном доме лиц внесения платы за содержание и ремонт помещения и потребленные коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней), в том числе через суд.

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником помещений и пользующихся помещениями в многоквартирном доме лиц время в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.4. Требовать от Собственников помещений или пользующихся помещениями многоквартирном доме лиц полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб).

3.2.5. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственниками помещений и пользующимися помещениями в многоквартирном доме лицами исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ подачу Собственникам помещений и пользующимся помещениями в многоквартирном доме лицам коммунальных услуг.

3.2.7. Привлекать на основании соответствующего договора, организацию или индивидуального предпринимателя: для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета; для доставки платежных документов Собственникам помещений и пользующихся помещениями лицам; для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов Собственникам помещений и пользующимся помещениями лицам.

3.2.8. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, в случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.9. Управляющая организация на основании актов выполненных работ и оказанных услуг, удостоверяет выполнение работ и оказанных услуг включенных в Перечень работ и услуг (Приложение №2), отчетом об оказании работ и услуг за каждый месяц, составляемым по форме, указанной в Приложении № 5 к настоящему Договору.

Отчет об оказании работ и услуг за каждый месяц подписывается представителем Управляющей организации и представителем из числа собственников.

3.2.10. Самостоятельно осуществлять привлечение специализированных, подрядных организаций и индивидуальных предпринимателей для целей исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

### ***3.3. Собственники помещения и пользующиеся помещениями в многоквартирном доме лица обязаны:***

3.3.1. Использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.3.2. Своевременно и в полном объеме полностью вносить плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в срок до 25 числа месяца следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

3.3.3. Соблюдать предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.4. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, **по телефонам: +7 (906) 2 311 911 (круглосуточно, дежурный слесарь), +7(921) 265 89 81( круглосуточно, дежурный электри) +7 (40152) 3 70 45 (в рабочие дни с 8.00 ч. до 12.00 ч., с 13.00 ч. до 17.00 ч.**

3.3.5. В целях учета потребленных коммунальных ресурсов использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные) комнатные приборы учета, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку. Обеспечить сохранность пломб на приборах учета.

3.3.6. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Собственников помещений пользующихся помещениями лиц индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять в Управляющую организацию копию свидетельства о поверке или иного документа удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства РФ об обеспечении единства измерений.

3.3.7. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ — по мере необходимости, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.3.8. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственниками помещений и пользующимися помещениями лиц сведений о показаниях таких приборов учета.

3.3.9. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, путем направления в Управляющую организацию заявления с указанием количества временно проживающих потребителей, и о датах начала и окончания их временного проживания по данному адресу.

3.3.10. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим жилищным законодательством.

3.3.11. Нести бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество в таком доме.

3.3.12. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23 по 25 число каждого месяца и передавать полученные показания в Управляющую организацию не позднее 26 числа каждого месяца.

3.3.13. Не допускать выполнение работ или совершение действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома и к порче помещений и имущества собственников жилых и (или) нежилых помещений и иных лиц.

3.3.14. При не использовании помещения в многоквартирном доме более 5 дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые при необходимости обеспечат доступ в помещение Собственника (Пользователя).

***3.4. Собственники помещения и пользующиеся помещениями в многоквартирном доме лица не вправе:***

3.4.1. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые машины (приборы и оборудование) мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (суммарно по одной квартире не более 1,3 кВт), исходя из акта разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности).

3.4.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации

3.4.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления установленных в жилом или нежилом помещении, свыше параметров предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.

3.4.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов.

3.4.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

3.4.6. Подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.4.7. Производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без согласования с органом местного самоуправления.

### **3.5. Собственники помещений имеют право:**

3.5.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.5.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику (кам) и пользующимся помещениями в многоквартирном доме лицам к уплате размера платы за коммунальные услуги, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты Потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией Потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.5.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки.

3.5.4. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварий и для совершения иных действий.

3.5.5. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета функциональные возможности которого позволяют определить объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

3.5.6. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении

единства измерений даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные ресурсы исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.5.7. Знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

3.5.8. Принимать решения на общем собрании собственников о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, с определением срока использования и внесения иными лицами размера платы за его использование.

3.5.9. Принимать решения на общем собрании собственников о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничения пользования им.

3.5.10. Принимать решение на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома о внесении платы в ресурсоснабжающую организацию.

3.5.11. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством.

#### **4. Цена договора и порядок расчетов.**

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется как сумма платы за:

- оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом;
- оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- коммунальные услуги, стоимость которых установлена в соответствии с действующим законодательством;
- взнос на капитальный ремонт;
- стоимость дополнительных услуг, не включенных в перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанных в Приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору.

4.2. Планово-договорная стоимость за содержание жилого помещения (работ и услуг по управлению, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме), определенная на дату заключения настоящего Договора, установлена на общем собрании собственников многоквартирного дома от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года (Протокол № \_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.) и на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_ рублей \_\_ копеек за один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения, Вывоз ТБО \_\_ рубля \_\_ копеек. Ежегодная индексация, на официальный уровень инфляции, по данным Росстата РФ за прошедший календарный год, производится 1 июля, во второй и последующие годы действия настоящего Договора, и согласовывается с Собственниками помещения на общем собрании.

4.3. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных и (или) неотложных (аварийных) работ, принятых уполномоченным лицом в порядке, установленном п. 3.2.9. настоящего Договора, а также выполненных работ по предписаниям надзорных органов собственники и пользователи помещений обязаны компенсировать Управляющей организации. Начисление платы за непредвиденные и (или) неотложные работы, а также за работы, выполненные по предписаниям надзорных органов производится Управляющей организацией в платежном документе в соответствии с п. 2.4. настоящего Договора.



4.4. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества рассчитывается соразмерно доле занимаемого помещения, исходя из общей площади занимаемого помещения, умноженной на размер платы за жилое помещение.

4.5. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным одному календарному месяцу.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для Потребителей, установленным для ресурсоснабжающей организации в порядке, определенном законодательством РФ о государственном регулировании цен (тарифов). В случае изменений тарифов за коммунальные услуги Управляющая организация производит расчет стоимости указанных услуг со дня вступления изменения в силу.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг исходя из объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям общедомовых (коллективных), индивидуальных (поквартирных) приборов учета, а при их отсутствии – с использованием нормативов потребления коммунальных услуг, установленных в соответствии с жилищным законодательством РФ.

Собственники и пользователи помещений в многоквартирном доме (за исключением коммунальной услуги по отоплению) в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносят плату за коммунальные услуги, предоставленные в жилом (нежилом) помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее — коммунальные услуги на общедомовые нужды).

При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета Потребители коммунальных услуг в многоквартирном доме несут обязательства по оплате коммунальных услуг исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета.

Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета рассчитывается между Потребителями как разница между расходом по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета и суммарным потреблением Собственниками (Пользователями) жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных домах и распределяется пропорционально занимаемой площади (без учета норматива потребления на общедомовые нужды).

4.8. Если жилым помещением, не оборудованным индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета горячей воды, и (или) холодной воды, и (или) электрической энергии, пользуются временно проживающие потребители, то размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной в таком жилом помещении, рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг исходя из числа постоянно проживающих и временно проживающих в жилом помещении потребителей. При этом в целях расчета платы за соответствующий вид коммунальной услуги потребитель считается временно проживающим в жилом помещении, если он фактически проживает в этом жилом помещении более 5 дней подряд.

4.9. Плата для собственников и пользователей помещений, определяемая в порядке, установленном п. 4.4. Договора, включается в плату за содержание жилого помещения.

4.10. Доходы от пользования общим имуществом, поступающие в Управляющую организацию в соответствии с договорами о передаче в пользование общего имущества, расходуются по решению общего собрания собственников и могут быть направлены по решению общего собрания собственников на уменьшение обязательств собственников и пользователей помещений по внесению платы за содержание жилого помещения.

4.11. Плата за дополнительные услуги, не включенные в перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

- 4.12. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом Калининградской областной Думы.
- 4.13. Плата за содержание жилого и (или) нежилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, выставленных Управляющей организацией.
- 4.14. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещений не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору.
- 4.15. Принятие общим собранием собственников решения о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) в адрес ресурсоснабжающих организаций не приводит к изменению условий Договора.

## 5. Ответственность сторон.

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 5.2. Лица, несвоевременно и (или) неполностью внесшие плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации проценты в размере средней ставки банковского процента по вкладам физических лиц по Северо-Западному Федеральному округу, опубликованным Банком России, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно отдельной строкой в квитанции.
- 5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника (Пользователя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе осуществить доначисление оплаты за жилищно-коммунальные услуги за весь период фактического пользования, а в случае неоплаты — обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника начислений платы за коммунальные услуги на временно проживающих лиц.
- 5.4. При нарушении обязательств, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ, Собственник (Пользователь) несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо его неправомерных действий (бездействий).
- 5.5. Управляющая организация не несет ответственность за неисполнение работ (услуг) и за их возможные последствия, которые не выбраны Собственниками помещений на общем собрании (от предоставления которых Собственники помещений отказались на общем собрании).
- 5.6. Управляющая организация не несет ответственности за причиненный ущерб в случае возникновения его по вине подрядной организации, выполняемой работы и (или) услуги по ремонту общего имущества многоквартирного дома, в случае если организацию привлекли собственники.
- 5.7. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Собственника, Управляющая организация вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору и до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

## 6. Срок действия Договора, условия его изменения и расторжения

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

6.2. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае неполного внесения плательщиками платы по Договору, которое приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия настоящего Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающих организаций. Под неполным внесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

6.3. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случае, предусмотренном п. 6.2. настоящего Договора, Управляющая организация уведомляет об этом Собственников помещений не менее, чем за два месяца до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, в котором Управляющая организация вторично уведомила собственников помещений о расторжении Договора.

6.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.

6.5. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных п. 6.4. настоящего Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее чем через 30 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

6.6. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

6.7. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

6.8. В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому лицу, ответственному за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, документацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом.

6.9. Передача документов, указанных в п. 6.8. Договора, оформляется актом передачи соответствующей документации на многоквартирный дом, с приложением описи передаваемых документов.

6.10. Изменение размера платы, утвержденного на дату заключения настоящего Договора не требует оформлений дополнительных соглашений, а производится в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.11. Нарушения исполнения настоящего Договора должны фиксироваться актом в составе комиссии из трех человек, включая обязательное присутствие представителя Управляющей организации.

### **7. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору**

7.1. Договор считается заключенным с «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, выступают в качестве одной стороны настоящего Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены п. 11.1 настоящего Договора.

7.2. Управляющая организация приступает к управлению многоквартирным домом с момента заключения Договора. Настоящий Договор заключен на срок \_\_\_\_\_ лет с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией.

7.3. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения Договора в порядке и случаях, предусмотренных Разделом 6 настоящего Договора.

### **8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры и разногласия, возникшие между Сторонами в связи с исполнением настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### **9. Особые условия**

9.1. Настоящим Собственник в соответствии с п. 3 статьи 3 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дает свое согласие Управляющей организации на обработку своих персональных данных, необходимую для целей Договора. Обработка персональных данных включает в себя: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование и уничтожение. Согласие дано на все время действия Договора при этом все представленные Собственником и (или) Пользователем персональные данные являются полными и точными и для их подтверждения последние предоставляют соответствующие документы (по мере изменения таких данных). Заказчик дает свое согласие Управляющей организации запрашивать у третьих лиц (организаций, государственных органов власти, органах местного самоуправления, правоохранительных органов, и др.) и передавать третьим лицам его персональные данные и дополнительные сведения в целях исполнения настоящего Договора. Собственник и (или) Пользователь помещений в многоквартирном доме дает свое согласие Управляющей организации в случае невыполнения последним денежного обязательства по Договору (оплаты услуг) уведомлять его о необходимости выполнить указанное денежное обязательство путем размещения уведомлений, объявлений, отчетов и иной информации на досках объявлений или на первых этажах подъездов МКД или в почтовых ящиках МКД. Собственник и (или) Пользователь помещений ознакомлены с возможными последствиями его отказа дать письменное согласие на получение его персональных данных от третьих лиц,

а также на обработку и передачу третьим лицам моих персональных данных (невозможность исполнения Договора и другое). Управляющая организация несет ответственность за обработку персональных данных Собственника и (или) Пользователя помещений, обрабатываемых в информационной системе/информационных систем с использованием средств автоматизации в рамках Договора и в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», ФЗ от 27.07.2006 г. № 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. Форс-мажор

10.1. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, в том числе: указов, постановлений государственных органов, стихийных бедствий, забастовок, диверсий, военных действий и т.п.

## 11. Порядок подписания и хранения Договора, приложений к Договору

11.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 6 к настоящему Договору.

11.2. Настоящий Договор составлен в одном экземпляре и хранится в МУП «СВЕТЛЫЙ ДОМ».

11.3. По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора с приложениями, заверенную Управляющей организацией. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием Договора, в месте хранения Договора, а также на сайте Управляющей организации, указанном в Приложении № 4к Договору, на котором в обязательном порядке Управляющая компания размещает все Приложения к Договору.

11.4. По вопросам, не нашедшим отражения в Договоре, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.5. Настоящий Договор составлен на \_\_\_ листах и содержит \_\_\_ приложений на \_\_\_\_\_ листах. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение № 1. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 2. Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, осуществляемый Управляющей организацией

Приложение № 3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, с указанием стоимости работ (услуг).

Приложение № 4. Информация об Управляющей организации.

Приложение № 5. Отчет об оказании работ и услуг за месяц.

Приложение № 6. Реестр собственников помещений.

## 12. Реквизиты Сторон:

**Собственник (представитель  
Собственника):**

**Управляющая организация:**

**МУП «СВЕТЛЫЙ ДОМ»**

юридический адрес: 238340 Калининградская область, г. Светлый, ул. Советская, д. 47,

Подписи Собственников  
содержатся в Приложении № 6 к  
настоящему Договору.

фактический адрес: 238340 Калининградская  
область, г. Светлый, ул. Советская, д. 47,  
ИНН 3913012379 КПП 391301001  
ОГРН 1153926022535  
р/с 40702810120130001520  
к/с 30101810100000000634  
БИК 042748634  
ОТДЕЛЕНИЕ № 8626 СБЕРБАНКА РОССИИ г.  
Калининград

**Директор  
МУП «СВЕТЛЫЙ ДОМ»**

\_\_\_\_\_ **Комарецкий Д.М.**