

**ДОГОВОР № 17/  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Калининград

« » \_\_\_\_\_ 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью ООО «ПБРК-Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Онищенко Никиты Игоревича, действующего на основании Устава, и собственник квартиры № \_\_\_\_ (государственная регистрация права № 39:15:130820:0000-39/000/0000-0 от \_\_\_\_\_) многоквартирного жилого дома № 17 по ул. Колхозная города Калининграда - \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

**1. Общие положения**

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, иными положениями действующего законодательства РФ.

**2. Предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также организация предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, законно проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 17 по адресу: г. Калининград, ул. Колхозная, организовать предоставление коммунальных услуг Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Выполнение капитального ремонта общего имущества МКД не является предметом настоящего договора. Все решения, связанные с выполнением капитального ремонта МКД решаются в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ и иных нормативных актов РФ.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в **приложении 1** к настоящему Договору.

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также организации предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме., с учетом требований действующих правил и норм, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по управлению, содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Организовать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, а также иным законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.4. Для этого заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести учет их потребления.

3.1.5. С согласия собственников выполнять работы по ремонту общего имущества дома и предоставлять дополнительные услуги не входящие в Приложение 2 и финансируемые собственниками **ДОПОЛНИТЕЛЬНО**.

3.1.6. Производить расчетное обслуживание для приема по безналичному расчету от Собственников платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также платы за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

3.1.7. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома для устранения аварий, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся законными пользователями принадлежащих Собственнику помещений, по содержанию общего имущества многоквартирного дома в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных) в соответствии с перечнем, указанным в акте приема-передачи дома, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них обоснованных недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одного рабочего дня с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, за исключением случаев возникновения аварийных ситуаций.

3.1.11. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день приема справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы (при отсутствии задолженности по оплате услуг УО).

3.1.12. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.13. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за один день до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о необходимости проведении работ внутри помещения Собственника.

3.1.14. При необходимости направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.15. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов) производить сверку расчетов платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.16. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, с предварительным размещением информации на досках объявлений в подъездах и официальном сайте УО.

3.1.17. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.18. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника иным лицам, без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.19. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.20. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества для ознакомления в офисе управляющей компании.

## **3.2. Управляющая организация вправе:**

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

3.2.2. Оказывать услуги, производить работы по Договору как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц (исполнителей). Платежи физических и юридических лиц, принимаемых управляющей организацией в счет оплаты коммунальных и других услуг, являются целевыми платежами и перечисляются поставщикам услуг по принадлежности по мере их поступления.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму долга по оплате за жилищно-коммунальные услуги и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Уведомлять собственников МКД о проведении собраний и принятых на них решениях, об изменении размера платы, уведомлять и информировать по иным вопросам путем размещения уведомлений, объявлений, отчетов и иной информации на досках объявлений или на первых этажах подъездов или в почтовых ящиках (квартир/ нежилых помещений).

3.2.5. Заключать необходимые договоры (с третьими лицами) для обеспечения расчетов оплаты за оказанные по настоящему договору услуги.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать подачу потребления воды, электроэнергии и газа в случаях, предусмотренных законодательством и Договором, а также в случаях задолженности по оплате услуг **более чем за два месяца**, уведомив об этом Заказчика за 10 суток.

3.2.7. При возникновении аварийной ситуации немедленно, без предварительного уведомления Заказчика, отключить инженерные сети до устранения аварийной ситуации (локализация аварии в течение суток, полное устранение аварии до 5 суток).

3.2.8. В аварийных ситуациях (дефекты на трубопроводах водоснабжения, находящихся в жилом помещении) при отсутствии собственника (нанимателя) помещения и членов его семьи более одних суток, а также ключей от помещений, вскрывать помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, организаций подрядчиков по обслуживанию жилищного фонда с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности помещения.

3.2.9. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.2.10. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Заказчика для выполнения необходимых ремонтных работ, поставив последнего за сутки в известность о дате и времени осмотра, а при ликвидации аварий - в любое время.

3.2.11. Предоставлять во временное (возмездное) пользование часть общего имущества МКД с целью получения собственниками МКД дополнительных услуг: внутридомовой автоматики, телефонной связи, телевидения, интернет, а также размещения рекламных и иных конструкций.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Использовать принадлежащее ему помещение по его назначению.

3.3.2. Бережно относиться к общему имуществу МКД, его инженерному оборудованию, придомовой территории.

3.3.3. Являясь собственником (арендатором) нежилого помещения (офиса, магазина и т.п.) самостоятельно до 10 числа текущего месяца, следующего за расчетным, получать в офисе Управляющей организации счета, счета-фактуры и платежные документы на оплату услуг.

3.3.4. Своевременно и полностью вносить плату за услуги УО и коммунальные услуги с учетом общедомовых нужд, а также иные платежи за дополнительные виды услуг предусмотренных Договором. Обязанность по оплате услуг УО, коммунальных услуг, а также услуг сервисных организаций, обслуживающих МКД, возникает с момента подписания Собственником Акта приема-передачи на помещение. Собственники нежилых помещений самостоятельно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, обязаны получать в офисе УО счета, счета-фактуры и платежные документы на оплату услуг, либо обратиться с письменным заявлением в МП «Симплекс» о направлении счет-фактуры и платежных документов на электронный адрес Собственника.

3.3.5. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов в случае возникновения аварийных ситуаций и для обеспечения доступа для снятия показаний индивидуальных приборов учета, установленных в помещении.

3.3.6. Соблюдать следующие требования:

Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых домов и придомовой территории, а также Правила пожарной безопасности

а) не производить перенос и иные изменения инженерных сетей;

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

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

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

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

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

ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, согласовывать в установленном законом порядке переустройство и перепланировку помещений.

и) не нарушать тишину и покой (граждан) с 22.00 до 8.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 19.00 час.) в соответствии со ст.16 Кодекса Калининградской области об административных правонарушениях.

3.3.7. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты (собственники жилых помещений).

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а при возникновении аварийных ситуаций - в любое время.

3.3.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

**3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.3. Требовать от ресурсоснабжающих организаций изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке и на условиях, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. 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.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору помещения в случае сдачи его внаем/аренду, при условии уведомления УО в соответствии с пп.1 п.3.3.5 настоящего договора.

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

4.1. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества, оплату коммунальных услуг устанавливается в соответствии с долей Собственника в праве собственности на общее имущество МКД.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по управлению многоквартирным домом;

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества;

- стоимостью коммунальных ресурсов, установленных в соответствии с действующим законодательством;

- стоимостью дополнительных и сервисных услуг.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти, либо органами местного самоуправления на основании нормативных актов, изданных в порядке, установленном законодательством, и применяются (изменяются) с даты, указанной в нормативном акте. При отсутствии (неисправности) приборов учета, количество потребленных коммунальных услуг и размер платы за них определяется с учетом нормативов потребления коммунальных ресурсов, установленных в соответствии с нормативными актами, принятыми в установленном законом порядке.

4.5. Начисление оплаты за коммунальные услуги производится поставщиками услуг или УО в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных правительством РФ. **Плата за коммунальные услуги не включает в себя вознаграждение УО (ст. 154 ЖК РФ).** Приобретение УО коммунальных ресурсов и предоставление коммунальных услуг гражданам производится по тарифу, утвержденному в установленном законом порядке, то есть в распоряжении УО после расчетов с ресурсоснабжающей организацией не остается какой-либо прибыли, ее доходы в целях налогообложения равны расходам.

4.6. Размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества рассчитывается соразмерно доле занимаемого помещения, исходя из общей площади занимаемого помещения, умноженной на тариф (размер платы за 1 кв.м общей площади помещения), указанный в Приложении № 2 Договора, ежегодно устанавливаемый общим собранием собственников на основании предложений управляющей компании (п. 7 ст. 156 ЖК РФ).

4.7. Перечень выполняемых УО услуг и работ указан в Приложении № 3 к настоящему договору. В размер платы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД не включена стоимость вывоза и размещения твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритного мусора, стоимость обслуживания лифтов, стоимость обслуживания внутридомового газового оборудования и стоимость дополнительных услуг, если они предоставляются с согласия Совета дома или общего собрания собственников МКД.

4.8. Плата за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится **ежемесячно до двадцатого числа** месяца, следующего за истекшим - в кассу Управляющей организации, либо на расчетный счет УО, на основании выставляемых платежных документов. Платежные документы на оплату услуг и работ по Договору выставляются УО не позднее **десятого числа** месяца, следующего за расчетным. В платежном документе указывается, за какой период производится оплата по Договору, сумма за оплату услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, сумма на оплату коммунальных и дополнительных (если предоставляются) услуг, а также имеющаяся задолженность.

4.9. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

4.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Калининграда.

4.11. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.12. Дополнительные услуги оказываются Управляющей организацией за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

## 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. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ и настоящим Договором.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за

коммунальные услуги Управляющая организация вправе осуществить до начисления оплаты за жилищно-коммунальные услуги за весь период фактического пользования, а в случае не оплаты - обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности за причиненный ущерб в случае возникновения его в результате наличия строительных недостатков в период действия гарантийных обязательств застройщика. При обнаружении таких дефектов УО уведомляет Заказчика и Застройщика в течение 3 дней с момента обнаружения дефекта, а также выдает Акт о наличии строительных недостатков.

## **6. Порядок изменения и расторжения Договора**

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

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

## **7. Особые условия**

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Настоящим Собственник в соответствии с п. 3 статьи 3 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дает свое согласие УО 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 персональные данные являются полными и точными и для их подтверждения последний представляет соответствующие документы (по мере изменения таких данных). Собственник дает свое согласие УО в случае невыполнения им 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. УО несет ответственность за обработку персональных данных Заказчика, обрабатываемых в информационной системе/информационных системах с использованием средств автоматизации в рамках Договора и в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», ФЗ 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.

## **8. Форс-мажор**

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## **9. Срок действия Договора**

9.1. Договор заключен на один год и вступает в действие с момента его подписания.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором с индексацией тарифов за предыдущий год на процент ключевой ставки, установленной Центральным Банком РФ на «01» июля следующего года.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**Приложения:**

1. Состав общего имущества дома.
2. Перечень обязательных услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, услуг по управлению, оказываемых УО.
3. Перечень коммунальных услуг.
4. Тарифы на услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

**10. Реквизиты Сторон****Управляющая организация**

ООО «ПБРК-Сервис»  
236009 г. Калининград, ул. Колхозная, 17,  
строение №XV  
ИНН 3906182901 КПП 390601001,  
ОГРН: 1073906032804  
Р/с № 40702810000000006723  
в филиале «Европейский»  
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»  
г. Калининград  
К/с № 30101810927480000877  
эл. адрес: [pbrk-servis@mail.ru](mailto:pbrk-servis@mail.ru)  
тел: 98-60-13; 98-60-35

Директор

\_\_\_\_\_/Онищенко Н.И.  
М.П.

**Собственник:**

Ф.И.О.: \_\_\_\_\_  
Дата и место рождения: \_\_\_\_\_  
Паспорт: \_\_\_\_\_  
Выдан: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Код подразделения: \_\_\_\_\_  
Адрес регистрации: \_\_\_\_\_  
  
эл. почта: \_\_\_\_\_  
тел: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

## СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

В состав общего имущества дома в соответствии со статьей 2 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.01.2006 г. включаются:

Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования):

1. Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование.

2. Крыши, за исключением крыш и конструкций, выполняющих функцию крыши над автостоянками;

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, общедомовые двери, окна, перила подъездов;

4. Земельный участок на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных Государственного земельного кадастра.

5. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

6. Внутридомовая система отопления, (при наличии ее) состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

7. 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, (и если имеется- электрических установок систем дымоудаления и пожаротушения, систем автоматической пожарной сигнализации , расположенных в помещениях общего пользования), грузовых, пассажирских лифтов, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях в местах общего пользования.

8. Внутренние общедомовые механические, электрические, измерительные системы, расположенного на этих сетях в местах общего пользования.

Внешней границей сетей электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

№	Наименование общего имущества	Наличие (+/-)
1.	Лестницы	
2.	Межквартирные лестничные площадки	
3.	Лифты	
4.	Лифтовые и иные шахты	
5.	Коридоры	

6.	Технические этажи	
7.	Чердак	
8.	Подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы)	
9.	Крыши	
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование общего пользования для предоставления коммунальных услуг	
11.	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома	
12.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения	
13.	Земельный участок	

Директор:

\_\_\_\_\_/Онищенко Н.И.

Собственник:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

М.П.

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**обязательных услуг, оказываемых управляющей организацией**

№	Наименование	Периодичность
	<b>Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома</b>	
<b>1.</b>	<p>Подготовка зданий к сезонной эксплуатации, выполнение работ по техническому обслуживанию дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Техническое обслуживание и ремонт внутридомовых систем, сетей и устройств – водоснабжения, водоотведения и канализации, электросетей, ВПУ.</li> <li>- Прочистка внутридомовых канализационных сетей (стояки и лежаки).</li> <li>- Ремонт этажных электрощитов на лестничных площадках, ВРУ дома, устранение неисправной электропроводки, ремонт электротехнических устройств.</li> <li>- Замена лампочек в местах общего пользования в подъездах (МОП)</li> <li>- Проверка исправности, наличия тяги и профилактика вентиляционных каналов и газоходов.</li> <li>- Текущий ремонт и устранение протечек в отдельных элементах кровли до 10% от общего объема.</li> <li>- Замена разбитых стекол окон на лестничных клетках.</li> <li>- Ремонт, окраска детских площадок и элементов благоустройства.</li> <li>- Проверка и снятие показаний коллективных приборов учета.</li> <li>- Технические осмотры (обходы).</li> <li>- Противопожарная безопасность.</li> <li>- Дератизация, дезинсекция.</li> </ul>	<p>По необходимости</p> <p>Сезонно, 1 раз в год</p> <p>По истечении срока 2 раз в год</p> <p>По необходимости</p> <p>По необходимости</p>
<b>1.2</b>	<p><b>Уборка земельных участков и мест общего пользования:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Подметание придомовой территории, уборка мусора с газонов, уборка контейнерной площадки</li> <li>- Сдвигка и подметание снега с тротуаров при отсутствии снегопада</li> <li>- Сдвигка и подметание снега с тротуаров при снегопаде</li> <li>- Окос травы на земельных участках</li> </ul>	<p>5 раз в неделю</p> <p>2 раза в неделю</p> <p>По необходимости</p> <p>7 раз</p>
<b>1.3</b>	<p><b>Аварийное обслуживание:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Систем водоснабжения, электроснабжения.</li> <li>- Неисправности системы освещения помещений общего пользования в течение 5 суток.</li> </ul>	<p>Круглосуточно</p> <p>По необходимости</p>
<b>2.</b>	<p><b>Услуги по управлению домом:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Организация подачи коммунальных услуг в многоквартирный жилой дом – заключение необходимых договоров с поставщиками коммунальных услуг, а так же специализированными организациями на выполнение работ и услуг, ведение технической документации на имущество многоквартирного дома, контроль соблюдения договоров объема и качества предоставляемых услуг, ведение расчетов с поставщиками, подготовка предложений об установлении тарифов на управление и обслуживание общего имущества многоквартирного жилого дома, сбор средств на содержание дома, обеспечение начислений платы и выставления платежных документов собственникам помещений, ведение баз данных по платежам, ведение паспортного учета граждан, выдача справок.</li> </ul>	<p>Постоянно</p>

Директор:

Собственник:

\_\_\_\_\_/Онищенко Н.И.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

М.П.

**ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ,**  
**поставляемые ресурсоснабжающими организациями в многоквартирный дом**

№	Коммунальные услуги	Ед. изм.	Тариф (за ед. изм.)
1.	Водоснабжение, водоотведение	1 куб. м	По тарифу, установленному Службой по гос. регулированию цен и тарифов
2.	Электроснабжение	1 кВт/ч	По тарифу, установленному Службой по гос. регулированию цен и тарифов
3.	Газоснабжение	1 куб. м	По тарифу, установленному Службой по гос. регулированию цен и тарифов

Директор:

\_\_\_\_\_/Онищенко Н.И.

М.П.

Собственник:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**ТАРИФЫ И ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ**  
**по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества**  
**дома, предоставлению коммунальных услуг**

№	Наименование	Периодичность	Стоимость на 1 м <sup>2</sup> (руб. в месяц)
	<b>Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома</b>		<b>8,50</b>
1.1	<p>Подготовка зданий к сезонной эксплуатации, выполнение работ по техническому обслуживанию дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Техническое обслуживание внутридомовых систем, сетей и устройств – водоснабжения, водоотведения и канализации, электросетей, ВПУ.</li> <li>- Ремонт этажных электрощитов на лестничных площадках, ВРУ дома, устранение неисправной электропроводки, ремонт электротехнических устройств.</li> <li>- Замена лампочек в местах общего пользования в подъездах (МОП).</li> <li>- Проверка исправности и профилактика вентиляционных каналов и газоходов.</li> <li>- Текущий ремонт и устранение протечек в отдельных элементах кровли до 10% от общего объема.</li> <li>- Замена разбитых стекол окон на лестничных клетках, ремонт.</li> <li>- Ремонт, окраска детских площадок и элементов благоустройства.</li> <li>- Поверка и снятие показаний коллективных приборов учета.</li> <li>- Подготовка к отопительному сезону.</li> <li>- Технические осмотры (обходы).</li> <li>- Противопожарная безопасность.</li> <li>- Дератизация, дезинсекция.</li> </ul>	<p>По необходимости</p> <p>По необходимости</p> <p>По необходимости</p> <p>3 раза в год</p> <p>По необходимости</p> <p>По необходимости</p> <p>Сезонно, 1 раз в год</p> <p>По истечении срока</p> <p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>По необходимости</p> <p>По необходимости</p>	<b>5,00</b>
1.2	<p><b>Уборка мест общего пользования, придомовой территории и земельных участков:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Уборка мест общего пользования</li> <li>- Подметание придомовой территории, уборка земельных участков, уборка мусора с газонов, уборка контейнерной площадки.</li> <li>- Сдвигка и подметание снега с тротуаров при отсутствии снегопада.</li> <li>- Сдвигка и подметание снега с тротуаров при снегопаде.</li> <li>- Окос травы на земельных участках.</li> </ul>	<p>2 раза в неделю</p> <p>5 раза в неделю</p> <p>По необходимости</p> <p>По необходимости</p> <p>По необходимости</p>	<b>2,00</b>
1.3	<p><b>Аварийное обслуживание:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Систем водоснабжения, электроснабжения и газовых котлов.</li> <li>- Неисправности системы освещения помещений общего пользования в течение 5 суток.</li> </ul>	<p>Круглосуточно</p> <p>По необходимости</p>	<b>1,50</b>
2.	<p><b>Услуги по управлению домом:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Организация подачи коммунальных услуг в многоквартирный жилой дом – заключение</li> </ul>	<p>Постоянно</p>	<b>4,00</b>

необходимых договоров с поставщиками коммунальных услуг, а так же специализированными организациями на выполнение работ и услуг, ведение технической документации на имущество, контроль соблюдения договоров объема и качества предоставляемых услуг, ведение расчетов с поставщиками, подготовка предложений об установлении тарифов на управление и обслуживание общего имущества многоквартирного жилого дома, сбор средств на содержание дома, обеспечение начислений платы и выставления платежных документов собственникам помещений, ведение баз данных по платежам, ведение паспортного учета граждан, выдача справок.		
<b>Итого:</b>		<b>12,50 руб.</b>

Услуга	Тариф (руб.)	Расчет
Содержание жилья	12,50	по фактическим затратам с кв.м. общей площади
Обслуживание ВДГО	0,71	по фактическим затратам с м. кв. общей площади
Обслуживание лифта	2,75	по фактическим затратам с м. кв. общей площади
Содержание контейнерной площадки	0,15	по фактическим затратам с м. кв. общей площади
Водоотведение на СОИД	Согласно нормативу (м <sup>3</sup> ), по тарифам, установленным службой по ценам и тарифам Калининградской области	
Водоснабжение на СОИД	Согласно нормативу (м <sup>3</sup> ), по тарифам, установленным службой по ценам и тарифам Калининградской области	
Электроэнергия на СОИД	Согласно нормативу (кВт/ч), по тарифам, установленным службой по ценам и тарифам Калининградской области	

Директор:

Собственник:

\_\_\_\_\_/Онищенко Н.И.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

М.П.

**ТЕЛЕФОНЫ АВАРИЙНЫХ СЛУЖБ**  
в случае возникновения аварийных ситуаций обращаться по телефонам:

Служба спасения	01	Аварийная служба газа	04
Городская аварийная служба	004	Водоканал наружные сети	21-58-05
Наружные сети и канализация	53-07-93	Кабельные и воздушные сети	95-70-79
Наружное освещение	53-44-78	Диспетчер кабельных сетей	46-46-14
Аварийная лифтовая служба	33-98-11, 38-48-60	Расчетный центр Симплекс	64-39-12