

*Договор управления многоквартирным домом № 46
по ул. Генерала Челнокова в г. Калининграде*

г. Калининград

25.05.2014

Общество с ограниченной ответственностью «ИНГРИД», именуемое в дальнейшем «*Общество с ограниченной ответственностью «Ингрид»*», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора **Колбасич Ирины Владимировны**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники жилых/нежилых помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Генерала Челнокова, д. 46 (далее – Многоквартирный дом), на основании документа, устанавливающего право собственности на жилое/нежилое помещение, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме (далее – МКД), заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

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 Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.
- 1.3. Собственник - будущий собственник (собственник) квартиры в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома.
- 1.4. Помещение – жилое (нежилое) помещение, находящееся во владении, пользовании и распоряжении.
- 1.5. Плата за помещение предусматривает оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, организации и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, придомовой территории, включенной в состав общего имущества.

2. Предмет Договора

- 2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: дом № 46 по ул. Генерала Челнокова в г. Калининграде, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), на период до заключения Собственником договора с ресурсоснабжающими организациями, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.
- 2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- 2.3. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы водоснабжения, состоящие из вводных отключающих устройств, стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. В случае самовольной установки собственником помещения первого запорно-регулирующего крана ответственность, за последствия аварийной ситуации возлагается на Собственника.
- 2.4. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок, 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.
- 2.5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы газоснабжения,

состоящие из вводных отключающих устройств, стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. В случае самовольной установки собственником помещения первого запорно-регулирующего крана ответственность, за последствия аварийной ситуации возлагается на Собственника.

3. Права и обязанности Сторон

Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
- 3.1.3. Предоставлять жилищно-коммунальные услуги Собственникам помещений, на период до заключения Собственником договора с ресурсоснабжающими организациями, а так же дополнительные услуги членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:
- а) водоснабжение;
 - б) водоотведение;
 - в) электроснабжение мест общего пользования;
 - г) электроснабжение помещений до заключения индивидуальных договоров Собственником с энергоснабжающей организацией;
 - д) газоснабжение до заключения индивидуальных договоров;
 - е) техническое обслуживание лифтов;
 - ж) техническое обслуживание домофонов и систем доступа (кодовый замок) до заключения индивидуальных договоров Собственником с обслуживающей организацией;
- 3.1.4. Для этого от имени Собственника и за его счет заключать с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков (водоотведение). Осуществлять контроль соблюдения условий договоров, за качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.
- 3.1.5. Предоставлять иные услуги на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме (техническое обслуживание системы видеонаблюдения и т.п.).
- 3.1.6. Принимать от Собственника плату за помещение, а также плату за коммунальные и дополнительные услуги.
- 3.1.7. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая компания обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.
- 3.1.8. Требовать плату за помещение, а также плату за коммунальные и дополнительные услуги от Собственника (п. 3.1.5).
- 3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: утечка газа, залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в сроки утвержденные действующим законодательством РФ.
- 3.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от заказчика – застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
- 3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения

указанных недостатков. Не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.

3.1.14. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.15. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за трое суток извещать об этом Собственника путём письменного объявления в специально отведённом для этого месте.

3.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора,

3.1.17. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов, путем размещения информации в специально отведенных местах.

3.1.18. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 5 (Пятого) числа месяца следующего за оплачиваемым. По требованию Собственника обеспечить выставление при помощи системы ЕИРЦ Управляющей компании платежных (информационных) документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

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

3.1.20. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в течение 3 (Трех) дней со дня письменного обращения, справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.21. По истечении четырёх месяцев с момента заключения настоящего Договора и окончания ремонтно-строительных работ, обеспечить ввод в эксплуатацию установленных в помещении Собственника индивидуальных приборов учета воды, путем составления акта ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета. С момента ввода индивидуальных приборов учета воды в эксплуатацию осуществлять расчеты с Собственником по приборам учета, через ЕИРЦ Управляющей компании за услуги водоснабжения и приема сточных вод, сбрасываемых в канализацию. Осуществлять техническое обслуживание, ремонт и поверку приборов учета за счет средств собственников приборов учета.

3.1.22. Периодически (но не реже двух раз в течение календарного года) контролировать правильность снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета воды и газа, при необходимости, выполнять корректировку платежей за холодное водоснабжение, прием сточных вод, газ.

3.1.23. Не менее, чем за 3(Три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, за исключением случаев предотвращения аварийных ситуаций.

3.1.24. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.25. По письменному требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по п.3.1.7 настоящего Договора) производить сверку платы за помещение и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы.

3.1.26. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме – в письменном виде по требованию Собственника.

3.1.27. На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.28. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, во всех государственных, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанных с управлением и эксплуатацией Многоквартирного дома.

3.1.29. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их письменным запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.30. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (Тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей компании, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.2. Управляющая организация вправе

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании с данными предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

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

3.2.4. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.2.5. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном нормативно-правовыми актами органов власти.

3.2.6. Управляющая компания вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.2.7. Поручать выполнение обязательств по настоящему договору иным компаниям.

3.2.8. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общему имуществу Многоквартирного дома, другим жилым и нежилым помещениям (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии), ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей компании в помещение, при этом представителями Управляющей компании должны соблюдаться следующие требования:

- составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры и описи находящегося в ней имущества;
- по завершении необходимых мероприятий, по ликвидации последствий аварии Собственник должен быть незамедлительно уведомлен, квартира закрыта и опечатана.

3.2.9. Определять размер платежей за холодную воду, канализацию, электроэнергию, газ исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в следующих случаях:

- повреждение приборов учета по вине Собственника;
- нарушения пломбы на приборах учета;
- не допуска Собственником уполномоченных представителей Управляющей компании в помещение для проведения ремонта, технического обслуживания, госповерки или контрольной проверки показаний индивидуальных приборов учета;
- манипулирования Собственником показаниями индивидуальных приборов учета;

3.2.10. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета при возникновении сомнений в достоверности измерений. При подтверждении в установленном порядке достоверности измерений оплату по поверке приборов учета производит Управляющая компания.

3.2.11. Требовать от Собственника своевременной оплаты замены неработоспособных индивидуальных приборов учета, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2.12. Распоряжаться общедолевой собственностью многоквартирного дома, при этом полученные средства направляются на покрытие расходов по благоустройству, а так же на покрытие расходов по эксплуатации многоквартирного дома.

3.2.13. В случае образования просроченной задолженности по оплате Собственником коммунальных услуг, технического обслуживания и дополнительных услуг, Управляющая компания вправе предоставлять имеющуюся у нее информацию о Собственнике третьим лицам.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, коммунальные и дополнительные услуги с учетом всех пользователей услугами. Своевременно предоставлять Управляющей компании документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Использовать жилое помещение, исключительно по его назначению для проживания, в соответствии с жилищным и гражданским законодательством РФ, в том числе:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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 компанией;

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

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

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

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

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

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

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Предоставлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей компании за содержание и 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 (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении своих паспортных данных (реквизитов);

- 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 и взаимодействия Управляющей компании с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и газоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. После предварительного уведомления и согласования с Управляющей компанией допускать в помещение недвижимости представителей Управляющей компании, должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.8. В случае отказа в допуске в помещение недвижимости представителей Управляющей компании вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ возлагается на Собственника.

3.3.9. Привлекать к проведению ремонтно-отделочных работ (работ по осуществлению переоборудования и перепланировки квартиры), физических лиц и организации, имеющие соответствующие разрешения (лицензии), в случаях, если наличие разрешений (лицензий) предусмотрено действующим законодательством, за исключением проведения «косметического» ремонта.

3.3.10. Собственник помещения с введёнными в эксплуатацию индивидуальными приборами учета, обязан до 24 числа каждого месяца подавать показания приборов учета Управляющей компании через диспетчера, либо дежурного по подъезду.

В случае неподачи показаний приборов учета в вышеуказанный период времени, расчет за коммунальные услуги производится исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. После подачи Собственником показаний индивидуальных приборов учета, в случае выявления переплаты, производится перерасчет.

3.3.11. Если индивидуальные приборы учета с импульсным выходом выведены на единый комплекс учета энергопотребления жилого дома, то сведения о показаниях индивидуальных приборов учета снимаются представителем Управляющей компании самостоятельно.

3.3.12. Оплачивать услуги по техническому обслуживанию, ремонту и поверке приборов учета (индивидуальных и общедомовых) независимо от пользования услугами электроснабжения, газоснабжения, холодного водоснабжения, канализации.

3.3.13. Нести ответственность за сохранность и целостность приборов и узлов учета, пломб на них, за нарушение схемы учета воды.

3.3.14. Сообщать представителю Управляющей компании не позднее 3-х суток, о дате и характере неисправности или повреждения квартирного прибора учета или повреждения пломбы.

3.3.15. Приобретение, установка индивидуальных приборов учета и их эксплуатация осуществляется Управляющей компанией на основании заявления Собственника и за его счет в течение 30 (Тридцати) дней с момента оплаты работ Собственником по выставленному Управляющей компании счету.

3.3.16. Не допускать установку, ремонт и/или обслуживание квартирных приборов учета воды Собственником.

3.3.17. Поверка узлов учета (индивидуальных приборов учета) электроэнергии, воды и газа осуществляется в установленном порядке за счет средств Собственника, по истечении межповерочного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных счетчиков запрещается.

3.3.18. Заказчик обязан нести бремя содержания помещения с момента его получения по Акту приема-передачи, оформленного в рамках договора на приобретение жилого помещения.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества, при необходимости привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.26 настоящего Договора.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.7. По истечении четырёх месяцев с момента заключения настоящего Договора и окончания ремонтно-строительных работ, потребовать от Управляющей компании вести в эксплуатацию установленные в помещении Собственника индивидуальные приборы учета холодной воды.

4. Цена Договора, размер платы за помещение, коммунальные и дополнительные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется на основании Приложения № 2:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества,
- стоимостью коммунальных ресурсов, в соответствии с положениями пунктов 4.3 и 4.4 настоящего Договора.

Размер ставки технического обслуживания Многоквартирного дома ежегодно устанавливается в соответствии с решениями Общих собраний собственников Многоквартирного дома (ТСЖ) или нормативных Актов Российской Федерации и местных органов власти, в том числе с применением предельного индекса изменения размера платы граждан за жилое помещение.

Тарифы на дополнительные услуги устанавливаются исходя из фактических расходов, согласно заключенных договоров.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета - в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации. При отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных В случае не полной оплаты собственником (будущим собственником) жилищно-коммунальных и дополнительных услуг, Управляющая компания имеет право использовать переплату по коммунальным услугам в целях погашения имеющейся задолженности, путем зачета указанных сумм, при проведении корректировки размера оплаты за коммунальные услуги, в порядке установленном действующим законодательством.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и местного самоуправления в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

4.5. Расчет стоимости услуг электроснабжения, газоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения и услуг по техническому обслуживанию, ремонту и поверке приборов учета осуществляется в соответствии с тарифами, действующими на момент заключения Договора, и изменяется в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Количество воды, полученной Собственником, определяется в соответствии с данными фактического потребления воды по показаниям общедомового и индивидуальным приборам учета воды.

4.7. Количество сточных вод, сбрасываемых в канализацию, принимается равным сумме фактических расходов воды.

4.8. Расчеты за полученную Собственником воду и услуги канализации производятся по тарифам, утверждаемым органом государственной власти или местного самоуправления, полномочным утверждать соответствующие тарифы в месте оказания услуг.

4.9. Расчеты за техническое обслуживание и ремонт общедомовых и индивидуальных приборов учета производятся по тарифам, утверждаемым органом государственной власти или местного самоуправления полномочным утверждать соответствующие тарифы в месте оказания услуг.

4.10. В случае если тарифы, предусмотренные пунктом 4.9. настоящего Договора, решением полномочного органа власти не установлены, тарифы устанавливаются Управляющей компанией самостоятельно, исходя из фактических расходов.

4.11. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного прибора учета, объемы потребления холодной воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии, газа для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 (Шести) месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного прибора учета составил меньше 6 (Шести) месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

4.12. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в помещении объем потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг.

4.13. Плата за коммунальные услуги по индивидуальным приборам вносится, начиная с даты ввода в эксплуатацию приборов и узлов учета.

4.14. Метрологическая поверка приборов и узлов учета оплачивается по фактическим, документально подтвержденным затратам Управляющей компании.

4.15. Плата за помещение в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные, а так же дополнительные услуги, вносится ежемесячно до 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.16. Плата за помещение, коммунальные и дополнительные услуги вносятся в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные и дополнительные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения

платежного документа.

4.17. В выставленном Управляющей компанией платежном документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные и дополнительные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.18. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.19. Собственники вносят плату за помещение, коммунальные и дополнительные услуги Управляющей компании в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном документе системы ЕИРЦ Управляющей компании.

4.20. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за фактически оказываемые Управляющей компанией услуги и выполняемые работы.

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

4.22. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в п. 3.1.3 настоящего Договора, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.23. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

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

4.25. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти и местного самоуправления.

4.26. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании обеспечить предоставление ему платежных (информационных) документов.

4.27. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджетов органов государственной власти и местного самоуправления.

4.28. Решение (п. 4.28.) принимается с учетом предложений Управляющей компании, предписаний уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления.

4.29. Решение (п. 4.28.) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.30. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон, оформленному в письменном виде.

4.31. При наличии просроченной задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, денежные средства, перечисленные Собственником на расчетный счет Управляющей организации, независимо от назначения платежа и периода оплаты, указанного в едином платежном документе, зачисляются в погашение задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги предыдущих периодов, а в оставшейся части в счет текущей оплаты, согласно условий настоящего договора.

4.32. Если единый платежный документ не получен Собственником в срок до 5 числа месяца следующего за расчетным, то собственник обязан в течении 5 дней письменно обратиться в управляющую компанию за повторным его получением, в случае если такого обращения не последует, то единый платежный документ считается доставленным надлежащим образом

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.3. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. Управляющая компания не несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Многоквартирного дома.

5.5. В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая компания вправе приостановить предоставление коммунальных услуг до полного погашения задолженности, в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством РФ.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей компанией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями:

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей компании на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;

– неправомерных действий Собственника

по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора.

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае

при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

- 6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.
- 6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).
- 6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.
- 6.6. Принятые решения общего собрания Собственников о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. Порядок изменения и расторжения договора

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

Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей компании, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей компании, о чём Собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего договора в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

не утверждения общим собранием Собственников стоимости на услуги и работы Управляющей компании по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. А также тарифов на предоставление жилищно-коммунальных и дополнительных услуг.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. Договор прекращается в случае смерти собственника со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей компании.

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

7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

7.4. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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

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

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.2. Все споры, возникшие между сторонами и разрешаемые в судебном порядке, рассматриваются по месту нахождения Управляющей компании.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1 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, то есть 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, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

9.2 Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (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.

9.3 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.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 3 (Три) года и вступает в силу с момента оформления приобретателем жилого помещения права собственности.

10.2. 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.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 12 страницах и содержит 3 приложения.

Приложения:

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома на 1 листе;
2. Расчет платежей собственника на 1 листе;
3. Перечень и периодичность работ по содержанию многоквартирного дома на 4 листах.

11. Реквизиты сторон

Управляющая организация: ООО «ИНГРИД»

Адрес: 236001, г. Калининград, ул. Челнокова, д. 46 оф. 20
Тел: +7 (4012) 50-43-60, +7 (4012) 50-45-99 E-mail: oooringrid@yandex.ru

ИНН 3906220032 КПП 390601001
ОГРН 1103925019076 БИК042748634

Реквизиты банка: Калининградское отделение № 8626 ПАО СБЕРБАНК р/с №40702810920130001115
к/с 30101810100000000634

«Управляющая организация» ООО «ИНГРИД»

Директор



/Колбасич И.В./

Состав общего имущества Многоквартирного дома по адресу:

дом № 46 по ул. Генерала Челнокова в г. Калининграде

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльцо.
4. Тамбур.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений.
8. Лифтовые холлы.
9. Лифты.
10. Лифтовые и иные шахты.
11. Коридоры.
12. Технические этажи.
13. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
14. Крыши.
15. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
16. Служебные помещения.
17. Кладовые.
18. Подсобные помещения.
19. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
20. Прилегающий земельный участок в установленных границах включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории (включается в состав общего имущества после проведения межевания придомового земельного участка и постановки его на кадастровый учет).
21. Элементы наружного освещения – 11 опор с кабельной сетью 220 п/м.
22. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке (включаются в состав общего имущества после проведения межевания придомового земельного участка и постановки его на кадастровый учет).
23. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

«Управляющая организация» ООО «ИНГРИД»

Директор



/Колбасич И.В./

**Расчёт платежей Собственника
дом № 46 по ул. Генерала Челнокова в г. Калининграде**

Собственник оплачивает:

1. Содержание жилого помещения (без лифта и мусоропровода)- 9,89 руб. в месяц с 1 кв.м. общей площади помещения в месяц.
2. Обслуживание лифтов – 2,25 руб. в месяц с 1 кв.м. общей площади помещения в месяц.
3. Размещение, вывоз и утилизация ТБО, КГМ, ртутьсодержащих отходов – по фактическим затратам, в соответствии с тарифами подрядной организации, пропорционально доле в праве собственности на общее имущество дома.
4. Обслуживание внутридомового газового оборудования по тарифу ОАО «Калининградгазификация» в размере – **0,71 руб.** с 1 кв. м. помещения, без учёта балконов и лоджий за один календарный месяц.
5. Коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) – в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета по тарифам, установленным в соответствии с постановлениями РЭК и местных органов власти на соответствующий год.

№ пп	Перечень работ и услуг	периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. м. общ. площади (рублей в месяц)
1. Содержание помещений общего пользования				
1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	2 раза в неделю	78 568,46	0,41
2	Влажная уборка во всех помещениях общего пользования выше 1-го этажа	1 раз в две недели	82 401,07	0,43
3	Подметание полов кабины лифта и влажная уборка 1-го этажа	6 раз в неделю	97 731,50	0,51
4	Мытьё окон и дверей в местах общего пользования	2 раза в год	107 313,02	0,56
5	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	2 раза в год	22 995,65	0,12
	Итого		389 009,71	2,03
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома				
5	Подметание земельного участка в летний период	1 раз в день	268 282,56	1,40
6	Уборка мусора с газона, очистка урн	ежедневно	28 744,56	0,15
7	Уборка мусора на контейнерных площадках	ежедневно	24 911,95	0,13
8	Сдвигание и подметание снега при отсутствии снегопадов	2 раза в неделю	38 326,08	0,20
9	Сдвигание и подметание снега при снегопаде	по мере необходимости начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада	28 744,56	0,15
10	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	1 раз в день (при наличии)	7 665,22	0,04
11	Вывоз твердых бытовых отходов	1 раз в день	0,00	0,00
12	Вывоз крупногабаритных отходов	1 раз в неделю	0,00	0,00
	Итого		396 674,93	2,07
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации				
13	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	4 раза в год	24 911,95	0,13
14	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	1 раз в год	9 581,52	0,05
15	Прочистка вентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в тех. подпольях	1 раз в год	30 660,86	0,16
	Итого		65 154,34	0,34

4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт

	<i>Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств, в том числе:</i>		49 823,90	0,26
	проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год	38 326,08	0,20
	- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	2 раза в год		
	проверка наличия тяги в газоходах	4 раза в год		
	проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции	2 раза в год		
16	- техническое освидетельствование, диагностирование лифтов	1 раз в год	11 497,82	0,06
17	Содержание лифтов	ежедневно	0,00	0
	<i>Аварийное обслуживание, в том числе:</i>		134 141,28	0,70
	на системах водоснабжения, канализации	в течение 120 минут	40 242,38	0,21
	в системах энергоснабжения	в течение 120 минут	26 828,26	0,14
	в системах газоснабжения	в течение 120 минут	47 907,60	0,25
16	на лифтах	в течение 120 минут	19 163,04	0,10
	<i>Выполнение заявок населения с момента получения заявки, в том числе</i>		95 815,20	0,50
	- протечка кровли	в течение 1 суток		
	нарушение водоотвода	в течение 5 суток		
	- замена разбитого стекла	в зимнее время в течение 1-х суток; в летнее время в течение 3-х суток		
	- неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования	в течение 7 суток		
18	- неисправность электрической проводки оборудования	в течение 3 часов		
19	Противопожарные мероприятия	ежемесячно		
20	Техническое обслуживание КНС	ежемесячно	26 828,26	0,14
21	<i>Дератизация</i>	<i>12 раза в год</i>	19 163,04	0,10
22	<i>Дезинсекция, дезинфекция</i>	<i>по мере необходимости</i>	24 911,95	0,13
23	<i>Техническое обслуживание ВДС газоснабжения</i>	<i>1 раз в 3 года</i>	45 991,30	0,24
	<i>Общексплуатационные расходы, в том числе:</i>		632 380,32	3,30
	<i>инженерно-техническое сопровождение</i>		136 057,58	0,71
	<i>услуги ЕИРЦ</i>		105 396,72	0,55
	<i>услуги паспортного стола</i>		28 744,56	0,15
	<i>юридическое сопровождение</i>		40 242,38	0,21
24	<i>управление</i>	<i>ежемесячно</i>	321 939,07	1,68
	ВСЕГО		1 799 409,46	9,89

«Управляющая организация» ООО «ИНГРИД»

Директор



/Колбасич И.В./

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ

по содержанию многоквартирного дома расположенного по адресу:

г. Калининград, ул. Генерала Челнокова, д. 46

I. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома

1. Устранение незначительных неисправностей в системах канализации (набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка вентилях, задвижек; очистка лежаков и др.).
2. Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре: разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в помещениях общественной пользования, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
4. Прочистка канализационных лежаков.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
7. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
8. Осмотр отмосток и элементов кровли и несущих конструкций.
9. Проверка соблюдения правил пожарной безопасности.

II. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период

1. Снятие пружин (доводчиков) на входных дверях.
2. Ремонт просевших отмосток.
3. Устройство дополнительной сети поливочных систем (в случае необходимости).

III. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Утепление оконных и дверных проемов.
2. Замена разбитых армированных стекол окон и дверей.
3. Восстановление теплоизоляции, дополнительное утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
6. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
7. Установка дверных доводчиков и пружин на входных дверях.
8. Ремонт и укрепление входных дверей.

IV. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
2. Уплотнение сгонов.
3. Прочистка внутренней канализации.
4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
5. Укрепление трубопроводов.
6. Проверка канализационных вытяжек.
7. Мелкий ремонт изоляции.
8. Смена перегоревших электроламп в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
9. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

10. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.
11. Замена вышедших из строя лестничных реле.

V. Прочие работы

1. Регулировка и наладка вентиляции.
2. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
3. Удаление мусора из здания и его вывоз.
4. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
5. Уборка и очистка придомовой территории.
6. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
7. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. на лестничных клетках.
8. Подготовка зданий и территории микрорайона к праздникам.

Периодичность работ:

Виды работ	Периодичность выполнения работ
1. Содержание помещений общего пользования	
1.1. Уборка лестничных площадок и маршей первого этажа	мытьё 1 раз в день, подметание 1 раз в день
1.2. Уборка лестничных площадок и маршей выше первого пажа	подметание 2 раза в неделю, мытьё 1 раз в 2 недели
1.3. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	2 раза в год
1.4. Уборка кабин лифтов	7 раз в неделю
1.5. Дератизация	12 раз в год
1.6. Дезинсекция	по мере необходимости
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме	
2.1. Подметание земельного участка в летний период в дни с сильными осадками	1 раз в сутки
2.2. Подметание земельного участка в летний период в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	
- территория 1 класса	1 раз в сутки
- территория 2 класса	1 раз в сутки
2.3. Уборка мусора с газона	
- листья, сучья, мусор	1 раз в сутки
- случайный мусор	1 раз в сутки
2.4. Очистка урн	1 раз в сутки
2.5. Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
2.6. Сдвигка и подметание территории в дни без снегопада	
- территория 1 класса	1 раз в сутки
- территория 2 класса	1 раз в сутки
2.7. Сдвигка снега при снегопаде	3 раза в сутки
2.8. Подметание снега при снегопаде	2 раза в сутки
2.9. Вывоз твердых бытовых отходов	1 раз в 2 дня
2.10. Полив газонов	По мере необходимости
2.11. Стрижка газонов	По мере необходимости
2.12. Ликвидация наледи	в дни гололеда
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
3.2. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	По мере необходимости
3.3. Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	По мере необходимости

4. Содержание лифта (ов)	
4.1. Периодические осмотры	1 раз в месяц
4.2. Техническое обслуживание лифтов (Т01).	1 раз в месяц
4.3. Техническое обслуживание лифтов (Т02).	Текущий ремонт 1 - 1 раз в квартал, Текущий ремонт 2 - 2 раза в год
4.4. Техническое обслуживание систем ЛДСС	1 раз в квартал
4.5. Текущий ремонт лифтов	ежегодно
4.6. Текущий ремонт ЛДСС	ежегодно
4.7. Диспетчерское обслуживание лифтов	ежедневно
4.8. Аварийное обслуживание лифтов	ежедневно
4.9. Измерение полного сопротивления петли «фаза-нуль»	1 раз в 2 года
4.10. Электроизмерительные работы на лифте	ежегодно
4.11. Техническое освидетельствование лифтов	ежегодно
5. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
5.1. Осмотр водопровода и канализации	2 раза в год. Тех. Этажи, подвалы ежедневно
5.2. Прочистка канализационного лежака	1 раз в 3 месяца
5.3. Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год
5.4. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции	2 раза в год
5.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	2 раза в год
5.6. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в электротехнических устройствах	2 раза в год
5.7. Осмотр электросети, арматура, электрооборудование на л/клетках	1 раз в месяц
5.8. Осмотр силовых установок	1 раз в месяц
5.9. Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление.	1 раз в месяц
5.10. Проверка заземления оболочки электрокабеля.	1 раз в год
5.11. Замеры сопротивления изоляции проводов.	1 раз в год
5.12 Техническое обслуживание КНС	ежемесячно
5.20. Проверка коллективных приборов учета	
- визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ПУР, вычислителях, датчиках давления	1 раз в месяц
- снятие и запись показаний с вычислителей и приборов учета в журнал	1 раз в месяц
- составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком	По мере необходимости
- проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений)	4 раза в год
- установка фильтра для очистки воды с креплением резьбовых соединений. Замена сетки	4 раза в год
- запуск воды с общего вентиля к счетчику. Проверка работы счетчика.	4 раза в год
- проверка работоспособности водонапорной арматуры (герметичность перекрытия потока).	2 раза в год
- выборочная метрологическая поверка счетчиков (проверка функционирования счетчиков):	1 раз в 4 года. По требованию РСО
- профилактические работы. Очистка первичных датчиков от отложений и ржавчины.	1 раз в год
- поверка (настройка) вычислителей	1 раз в 3 года
- съем данных с вычислителей (для предоставления в газоснабжающую организацию), приборов учета электроэнергии, водомера.	1 раз в месяц

- обсчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных	1 раз в месяц
5.22. Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях	24 часа в сутки
6. Текущий ремонт	
6.1. Ремонт освещения и вентиляции подвала	по мере необходимости
6.2. Восстановление защитноотделочного покрытия пола	по мере необходимости
6.3. Устранение протечек кровли	ежегодно
6.4. Ремонт общедомового газоиспользующего оборудования	по мере необходимости
6.5. Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств	по мере необходимости
6.6. Ремонт оборудования, приборов и водопроводной арматуры мест общего пользования	по мере необходимости
6.7. Ремонт коллективных приборов учета воды	по мере необходимости
6.8. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования	1 раз в год
6.9. Окраска ограждений газонов	1 раз в год
6.10. Окраска малых форм (детских площадок)	1 раз в год
6.11. Восстановление газонов (подсыпка земли, семян)	1 раз в год
6.12. Промывка пристенного дренажа	1 раз в 3 года

«Управляющая организация» ООО «ИНГРИД»

Директор

Колбасич И.В./

