

гор. Калининград

Общество с ограниченной ответственностью «Ингрид», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора **Колбасич Ирины Владимировны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Собственники жилых/нежилых помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Елизаветинская, д. 3 (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, 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 многоквартирном доме, придомовой территории, включенной в состав общего имущества.

2. Предмет договора

- 2.1. Управляющая компания 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: г. Калининград, ул. Елизаветинская, д. 3, 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 данным договором не регулируются.
- 2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в пп. 2.3., 2.4., 2.5., а также в Приложении № 1 настоящего Договора.
- 2.3. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- 2.4. В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе. В случае самовольной установки собственником помещения первого запорно-регулирующего крана, ответственность за последствия аварийной ситуации возлагается на Собственника.
- 2.5. В состав общего имущества включается внутридомовая система водоснабжения, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры мест общего пользования, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- 2.6. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Зоны разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника при эксплуатации систем холодного водоснабжения, питающих электрических сетей на квартиру и газоснабжения указаны в Приложении 4 к настоящему Договору.
- 2.7. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:
 - а) адрес Многоквартирного дома: г. Калининград, ул. Елизаветинская, д. 3;
 - б) год постройки - 2017;
 - в) этажность – 14-16, в т.ч. подземный - 1;
 - г) количество квартир – 338;
 - д) количество нежилых помещений - 97;
 - е) количество офисных помещений – 13;
 - ж) количество машиномест - 107;

з) общая площадь многоквартирного дома – 22 769,4 кв.м.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания 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, перечень которых указан в Приложении № 2 настоящего Договора.
- 3.1.3. Предоставлять жилищно-коммунальные, а также дополнительные услуги Собственникам помещений, членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений 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:
- 1) холодное водоснабжение и водоотведение до заключения индивидуальных договоров Собственником с ресурсоснабжающей организацией;
 - 2) электроснабжение мест общего пользования;
 - 3) электроснабжение помещений до заключения индивидуальных договоров Собственником с энергоснабжающей организацией;
 - 4) газоснабжение до заключения индивидуальных договоров Собственником с ресурсоснабжающей организацией;
 - 5) содержание и ремонт помещения.
- 3.1.4. Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков (водоотведение). Осуществлять контроль качества и количества поставляемых коммунальных услуг, соблюдения условий договоров, их исполнения, 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: 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 непредоставления 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. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 (одного) рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 (трех) лет.
- 3.1.16. 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.
- 3.1.17. Предоставлять любому потребителю в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых

помещениях в Многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

3.1.18. 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.

3.1.19. Информировать 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.

3.1.20. Вести расчеты за жилищные, коммунальные и прочие услуги, в том числе с обработкой персональных данных собственника(ов), через бухгалтерию Управляющей компании.

3.1.21. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым. По требованию Собственника обеспечить выставление Управляющей компанией платежных (информационных) документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

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

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

3.1.24. Обеспечить ввод в эксплуатацию установленных в помещении Собственника индивидуальных приборов учета холодной воды, путем составления акта ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета. С момента ввода индивидуальных приборов учета холодной воды в эксплуатацию осуществлять расчеты с Собственником по приборам учета за услуги холодного водоснабжения и приема сточных вод, сбрасываемых в канализацию.

3.1.25. Периодически (не чаще 1 раза в 3 месяца) контролировать правильность снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета воды и, при необходимости, выполнять корректировку платежей за холодное водоснабжение, прием сточных вод.

3.1.26. 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.

3.1.27. 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.

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

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

3.1.30. В случаях не выполнения работ или не предоставления услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещения(й) 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.

3.2. Управляющая компания 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 неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. 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.

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

3.2.6. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным компаниям.

3.2.7. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общему имуществу Многоквартирного дома, другим жильем 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.

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

- повреждение приборов учета по вине Собственника;
- нарушения пломбы на приборах учета;
- не допуск Собственником уполномоченных представителей Управляющей компании в помещение для проведения контрольной проверки показаний индивидуальных приборов учета;
- манипулирование Собственником показаниями индивидуальных приборов учета;
- истекший межповерочный интервал приборов учета.

3.2.9. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета воды при возникновении сомнений в достоверности измерений.

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

3.2.11. 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.

3.2.12. 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.

3.2.13. Считать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, который предложила установить на следующий финансовый год Управляющая компания, принятым собственниками помещений, если в течение первого месяца нового финансового года собственники помещений не представят Управляющей компании предложение по установлению иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденного решением общего собрания собственников помещений.

3.2.14. На период времени, необходимый для согласования размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий финансовый год, сохранять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения предыдущего финансового года.

3.2.15. При условии отсутствия письменной Претензии по качеству предоставленных услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, включающих в себя услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и общему имуществу в Многоквартирном доме и коммунальных услуг, поданной Собственником в течение 10 (десяти) дней по окончании расчетного периода в Управляющую компанию, считать предоставленные Управляющей компанией в расчетном периоде услуги оказанными и принятыми Собственником в полном объеме.

3.2.16. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом Собственников Многоквартирного дома, либо собственностью третьих лиц.

3.2.17. В случае отсутствия на момент передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей компании, помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Собственник предоставляет право Управляющей компании оборудовать соответствующие помещения в Многоквартирном доме, при условии соблюдения Управляющей компанией прав и интересов собственников Многоквартирного дома и действующего законодательства.

3.3. **Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, коммунальные и дополнительные услуги с учетом всех пользователей услугами.

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

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

3.3.5. Соблюдать технические условия на проведение ремонтно-строительных работ в квартирах и правила проживания в многоквартирных домах.

3.3.6. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 18-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 25-го числа текущего месяца, кроме случаев, когда в соответствии с настоящими Правилами, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и/или решениями общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, действия по снятию показаний таких приборов учета обязан совершать исполнитель (уполномоченное им лицо) или иная организация. 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, а в случае если фактический объем потребленных коммунальных ресурсов превысит норматив, осуществляется доначисление разницы.

3.3.7. 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 (право контрольного снятия показаний и проверки наличия пломб за ООО «Ингрид» остается).

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

3.3.9. Поверка узлов учета (индивидуальных приборов учета) воды 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.

3.3.10. Собственник обязан нести бремя содержания помещения с момента его получения по Акту приема-передачи, оформленному в рамках договора на приобретение жилого помещения.

3.3.11. Соблюдать следующие требования:

- содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения; не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, в т.ч. входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;
- не хранить в помещении Собственника и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;
- не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования;
- не наносить своими действиями вред общедомовому имуществу Многоквартирного дома;
- не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно - эпидемиологические нормы при выгуле животных на придомовой территории;
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, без письменного согласования с Управляющей компанией;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.3.12. В случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление, нести вызванные данными мероприятиями дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.

3.3.13. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственником мероприятиями по переустройству жилого помещения.

3.3.14. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.15. Во время проведения работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке в помещении, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарно-гигиенических и пожарных норм содержания жилищного фонда).

3.3.16. В случае несоблюдения требований п. 3.3.15. оплатить Управляющей компании в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей компании счета.

3.3.17. В заранее согласованное время обеспечить доступ представителей Управляющей компании и представителей специализированных предприятий (имеющих допуски и разрешения для работы с установками электроснабжения, водоснабжения и водоотведения) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования, находящихся в жилом помещении Собственника; для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения неисправностей, возникших в процессе эксплуатации жилого помещения Собственника и общедомового имущества Многоквартирного дома; для проведения профилактического обслуживания и ремонта приборов учета и контроля, а в случае возникновения аварийной ситуации - в любое время.

3.3.18. Обеспечивать доступ работников аварийных служб, в принадлежащее Собственнику помещение в любое время.

3.3.19. Незамедлительно информировать Управляющую компанию об аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей заявки в абонентском отделе Управляющей компании или в круглосуточной диспетчерской службе.

3.3.20. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии более 24 часов в случае возникновения аварийной ситуации в жилом помещении Собственника.

3.3.21. При возникновении аварийной ситуации в местах общего пользования и/или в помещении принимать все возможные меры по устранению аварии, в том числе самостоятельно, не дожидаясь прибытия аварийной службы, перекрывать вентили на внутриквартирных подводящих сетях холодного водоснабжения. Аварийное обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника.

3.3.22. Нести ответственность за ущерб, нанесенный общедомовому имуществу Многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящего Договора, в том числе в результате:

- разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в результате выполнения Собственником работ самостоятельно или силами сторонних организаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании;

- выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника;
- выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей находящихся в помещении Собственника;
- производства в помещении Собственника работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.23. Оплатить Управляющей компании затраты, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного Собственником общему имуществу Многоквартирного дома. Факт нанесения ущерба общему имуществу фиксируется соответствующим Актом, составленным уполномоченными представителями Сторон, а размер нанесенного ущерба и размер затрат по восстановлению общего имущества подтверждаются сметой на проведение работ, согласованной Сторонами.

3.3.24. Предоставлять Управляющей компании в течение 3 (трех) рабочих дней следующие сведения:

- о смене Собственника и о совершении каких-либо сделок в отношении помещения Собственника;
- о заключенных договорах найма/аренды (копии таких договоров), в которых обязанность внесения платы за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги, предоставляемые по Договору, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя/арендатора с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя/арендатора; наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды; сроков найма/аренды;
- о смене ответственного нанимателя/арендатора помещения Собственника;
- о регистрации по месту жительства;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении Собственника, включая временно проживающих;
- об изменении объемов потребления ресурсов в жилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в жилом помещении Собственника потребляющих устройств газо-, водо-, электро-, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.25. Нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета.

3.3.26. Осуществлять за счет собственных средств оформление ввода приборов учета потребления коммунальных услуг в эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета в помещении Собственника.

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 неоказания части услуг и/или невыполнения 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 постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года.

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

3.4.6. Потребовать от Управляющей компании ввести в эксплуатацию установленные в помещении Собственника индивидуальные приборы учета.

3.4.7. Получать от Управляющей компании акты о непредставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки. Не позднее 10 (десяти) дней по окончании расчетного периода направлять Претензию в Управляющую компанию о непредставлении или предоставлении коммунальных и прочих услуг надлежащего качества в расчетном периоде.

3.4.8. Выносить на обсуждение и инициировать общие собрания собственников по утверждению ставок с учетом предложений Управляющей компании.

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

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

- 4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется на основании Приложения
- 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;
 - стоимостью дополнительных услуг в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.

Размер ставки содержания и ремонта общего имущества ежегодно устанавливается в соответствии с решениями общих собраний собственников Многоквартирного дома или нормативными актами Российской Федерации и местных органов власти.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года. При отсутствии квартирных и/или общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных. В случае неполной оплаты 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, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.5. Расчет стоимости услуг холодного водоснабжения и водоотведения 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 индивидуальных приборов учета холодной воды. Количество сточных вод, сбрасываемых в канализацию, принимается равным сумме фактических расходов холодной воды.

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

4.8. 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 (шесть) месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного прибора учета составил меньше 6 (шести) месяцев, то за фактический период работы прибора учета.

4.9. 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.

4.10. Плата за коммунальные услуги по индивидуальным приборам вносится начиная с даты ввода в эксплуатацию приборов и узлов учета потребления воды.

4.11. Плата за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги вносится ежемесячно до 28 (Двадцать восьмого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.12. Плата за помещение, коммунальные и дополнительные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в пункте 3.1.21 настоящего Договора, плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные и дополнительные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.13. В выставленном Управляющей компанией проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) вносимая плата, площадь помещения, количество прожитых помещений (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 дата создания платежного документа, почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, сведения о собственнике помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени отчества физического лица).

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

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

4.16. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за фактически оказываемые Управляющей компанией услуги и выполняемые работы.

4.17. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, электроснабжение 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.

4.18. 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. неоказания части услуг и/или невыполнения 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.

4.19. 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.

4.20. 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.

4.21. 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.

- 4.22. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании обеспечить предоставление ему платежных (информационных) документов.
- 4.23. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменном виде.
- 4.24. При наличии просроченной задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, денежные средства, перечисленные Собственником на расчетный счет Управляющей компании, 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.
- 4.25. Если единый платежный документ не получен Собственником в срок до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным, то Собственник обязан обратиться в бухгалтерию ООО «Ингрид» за дубликатом платежного документа.
- 4.26. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы, предоставляемые и выполняемые Управляющей компанией по Договору без подписания Актов оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде, и считать факт оплаты услуг по Договору подтверждением выполнения Управляющей компанией обязательств по Договору в полном объеме, при условии отсутствия письменной Претензии, поданной Собственником в Управляющую компанию в течение 10 (десяти) дней после окончания расчетного периода о предоставлении услуг не в полном объеме и/или ненадлежащего качества.
- 4.27. Управляющая организация вправе не чаще одного раза в год изменить размер платы, кроме платы за работы по плановому текущему ремонту, на величину базисного индекса потребительских цен по Калининградской области. Данный индекс публикуется Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области и характеризует инфляционные процессы в регионе за календарный год, предшествующий году, в котором производится увеличение размера платы за содержание общего имущества Многоквартирного дома. При этом ежегодное оформление изменений тарифов решением общего собрания собственников не осуществляется.

5. Ответственность сторон

- 5.1. В случае неисполнения 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, установленном 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.6.3-6.6 настоящего раздела Договора;
 - 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:
- по вине Управляющей компании;
 - 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 компанией. 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) повреждений 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, аренды 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 позднее, чем за 3 (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 позднее, 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, 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 его смерти).

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей компании.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях.

7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании на основаниях, указанных 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 прекращения обязательств Собственника 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 чем 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 действие с момента его подписания.

10.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей компании о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

1.1. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

Приложения:

1. Состав общего Многоквартирного дома - 1 л.
2. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме – 3 л.
3. Расчет стоимости услуг - 1 л.
4. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств, оборудования – 1 л.

11. Реквизиты

Управляющая компания: ООО «ИНГРИД»

Юр. адрес:	236029, г. Калининград, ул. генерала Челнокова, д.40
Факт. Адрес:	236029, г. Калининград, ул. генерала Челнокова, д.46, офис 20
ИНН	3906220032
КПП	390601001
р/с	40702810920130001115 в Калининградском Отделении № 8626 Сбербанка России
	236008, г. Калининград, ул. А. Невского 50-52
к/с	30101810100000000634
БИК	042748634

«Управляющая компания» ООО «ИНГРИД»

Директор



/Колбасич И.В./

Состав общего имущества Многоквартирного дома по адресу:

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. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
21. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

«Управляющая компания» ООО «ИНГРИД»

Директор



/Колбасич И.В./

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
по содержанию и ремонту общего имущества

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

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
2. Устранение незначительных неисправностей в системах холодного водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре: разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, 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 канализационного лежачка.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
7. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

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

1. Снятие пружин (доводчиков) на входных дверях.
2. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
3. Ремонт просевших отмосток.
4. 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. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
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 вентиляционных 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 выключателем.

V. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем вентиляции.
2. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
3. Подготовка зданий и территории микрорайона к праздникам.
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. Удаление мусора из здания и его вывоз.

Периодичность работ

Виды работ	Периодичность выполнения работ
1. Содержание помещений общего пользования	
1.1. Уборка лестничных площадок и маршей первого этажа	мытьё 3 раза в неделю
1.2. Уборка лестничных площадок и маршей выше первого этажа	мытьё 3 раза в неделю
1.3. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	1 раз в месяц
1.4. Уборка кабин лифтов	3 раза 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 МКД	
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	
- 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	по мере необходимости
2.8. Подметание снега при снегопаде	по мере необходимости
2.9. Вывоз твердых бытовых отходов	1 раз в сутки
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
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

Периодичность работ

Виды работ	Периодичность выполнения работ
1. Содержание помещений общего пользования	
1.1. Уборка лестничных площадок и маршей первого этажа	мытьё 3 раза в неделю
1.2. Уборка лестничных площадок и маршей выше первого пажа	мытьё 3 раза в неделю
1.3. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	1 раз в месяц
1.4. Уборка кабин лифтов	3 раза 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 МКД	
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	
- 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	по мере необходимости
2.8. Подметание снега при снегопаде	по мере необходимости
2.9. Вывоз твердых бытовых отходов	1 раз в сутки
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
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

Расчёт стоимости услуг Управляющей организации:

1. Содержание и ремонт жилого помещения без лифта и мусоропровода в размере – 10,98 руб. с 1 кв. м. общей площади жилого помещения.
2. Обслуживание лифтов – 2,83 руб. в месяц с 1 кв.м. общей площади помещения в месяц.
3. Размещение, вывоз и утилизация ТБО, КГМ, ртутосодержащих отходов – по фактическим затратам, в соответствии с тарифами подрядной организации, в месяц с 1 кв.м. общей площади помещения в месяц.
4. Техническое обслуживание системы ДУ ППА, внутреннего пожарного водопровода -1,81 рублей с 1 кв. м общей площади жилого помещения.
5. Обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО) - 0,71 рублей с 1 кв. м общей площади жилого помещения.
6. Обслуживание внутриквартирного газового оборудования (ВГКО) – по тарифу ОАО «Калининградгазификация».
7. Коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) – в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета по тарифам, установленным в соответствии с постановлениями местных органов власти на соответствующий год.

«Управляющая компания» ООО «ИНГРИД»

Директор



/Колбасич И.В./

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей,
устройств, оборудования между Управляющей организацией и
собственником жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора и составлен о нижеследующем:

1. **Собственник** несёт ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

2. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Собственника** (в т. ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств **Собственника**.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей организации**, (в т. ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств, оплаченных **Собственником** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых (нежилых) помещений.

4. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств **Собственника**.

5. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Собственника** и/или **Управляющей организации**, ответственность за возможный ущерб, нанесённый в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Собственников**, имуществу **Управляющей организации** или третьих лиц, несёт **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств **Собственника***.

** В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платёж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Исполнителю соответствующего счета.*

Зона ответственности Управляющей организации по инженерным сетям:

Газоснабжение - до первого вентиля на стояке в помещении, либо первого сварочного соединения (при отсутствии вентиля)

Холодное водоснабжение - до резьбового соединения вводных трубопроводов и шаровых вентилях до прибора учета.

Канализация - до первого раструба в помещении.

Вентиляция - до места соединения отвода в стояке вентканала.

Электросеть - до вводных зажимов Автоматического выключателя In=25А перед счётчиком электрической энергии.

Система автоматической пожарной сигнализации - централизованная система и шлейфы за пределами помещений.

«Управляющая компания» ООО «ИНГРИД»



Директор

/Колбасич И.В./