

ДОГОВОР № 1

управления многоквартирным домом

г. Зеленоградск

« 07 » мая 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Стройинвестиция» (ООО «УК «Стройинвестиция», лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами N 039-000408 от 06.11.2024), далее именуемое «Управляющая организация», в лице генерального директора Чиркова Александра Викторовича, действующего на основании решения общего собрания участников общества от 10.03.2025 и в соответствии с уставом, с одной стороны и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. имени гвардии рядового Андрея Арсентьева д. 1, общей площадью 3559,5м² выступающие с другой стороны настоящего договора (согласно списку данных лиц, представленному в подписном листе, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора), именуемые далее «Собственники»,

по результатам проведенного общего собрания собственников, оформленного Протоколом № 1 от « 07 » мая 2025 г., заключили настоящий договор управления многоквартирными домами (далее – Договор, Договор управления МКД) во исполнение требований Жилищного кодекса РФ

1. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Для нужд настоящего договора используются следующие термины:

Собственник (наниматель) – собственник или наниматель жилого помещения (либо член его семьи, являющийся пользователем жилого помещения), владелец нежилого помещения, пользующийся им на основании договора аренды либо по иным законным основаниям.

Пользователь жилого помещения в многоквартирном доме – лицо, не являющееся собственником и не имеющее документ о праве собственности на жилой дом (домовладение) или помещение в многоквартирном доме, но имеющее право пользования жилым домом (домовладением) или помещением в многоквартирном доме на основании заключенного с собственником договора аренды (найма)

Общее имущество – имущество в многоквартирном доме, предназначенное для обслуживания более одного помещения в доме, в т.ч. помещения в доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технический этаж и подвал, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование, а также крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства.

Услуги по управлению – расходы управляющей организации, понесенные ей для исполнения настоящего договора (фонд оплаты труда сотрудников, оплата банковских комиссий и услуг, канцелярских принадлежностей и др).

Содержание общего имущества – комплекс работ и услуг по поддержанию в исправном состоянии конструктивных элементов и внутридомовых систем многоквартирного дома, заданных параметров и режимов работ его конструкций, оборудования и технических устройств, относящихся к общему имуществу, а также санитарному содержанию мест общего пользования и придомовой территории.

Текущий ремонт общего имущества – комплекс организационно-технических мероприятий с целью устранения повреждений и неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

Капитальный ремонт общего имущества – установленный Жилищным кодексом РФ перечень услуг и работ по ремонту общего имущества в доме, оказание и выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Общая площадь жилого помещения определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги – холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Ресурсоснабжающие организации – юридические лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод, обращение с твердыми коммунальными отходами).

Обслуживающие организации – организации, привлекаемые для оказания и выполнения отдельных видов услуг и работ, связанных с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, а также для оказания дополнительных услуг.

КР СОИ (ОДН) - коммунальный ресурс на содержание общего имущества.

2. ПРЕДМЕТ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Условия Договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников, нанимателей и пользователей помещений в МКД.

2.2. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями:

- Жилищного кодекса РФ;
- Гражданского кодекса РФ;
- Закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);
- постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила содержания общего имущества);
- постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- иных нормативно-правовых документов, регулирующих правоотношения в сфере жилищно-коммунальных услуг.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

2.3. Управление многоквартирным домом исходя из его технического состояния осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.4. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ (www.dom.gosuslugi.ru) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.5. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан (собственников и пользователей помещений) в многоквартирном доме.

2.6. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора, его техническое состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.7. Состав и техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.8. Управляющая организация в течение срока действия настоящего Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

- а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- б) предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений (далее – потребителям), за исключением коммунальных услуг, которые на момент подписания настоящего Договора предоставляются потребителям непосредственно ресурсоснабжающими организациями;
- в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность).

2.9. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме прописан в Приложении № 3 к настоящему Договору. Указанный перечень может быть дополнен иными работами и услугами в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников (нанимателей) помещений.

3.1.2. Обеспечить:

- оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных стандартов и регламентов, санитарно-эпидемиологических и гигиенических нормативов;
- поставку коммунальных ресурсов на общедомовые нужды;
- обслуживание внутренних инженерных сетей многоквартирного дома;
- оказание услуг по аварийно-диспетчерскому обслуживанию;
- оказание дополнительных работ и услуг, в том числе по заявкам собственников и пользователей.

3.1.3. Осуществлять контроль исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

3.1.4. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры общего имущества МКД;

3.1.5. Представлять интересы собственников по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.6. Обеспечить собственников и пользователей информацией о телефонах аварийных служб путем размещения информации на информационном стенде в подъезде жилого дома и в офисе управляющей организации.

3.1.7. Размещать информацию о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в ГИС ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.8. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также вести расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.9. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения собственников.

3.1.10. Организовать и вести в установленное графиком время прием собственников и пользователей помещений по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом. Вести учет и осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников и пользователей помещений, принимать соответствующие меры в порядке и в сроки, установленные законодательством РФ.

3.1.11. Предоставлять собственникам помещений отчет об исполнении обязанностей по настоящему договору в срок, предусмотренный законодательством РФ.

3.1.12. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей за жилищно-коммунальные услуги. В установленные российским законодательством сроки информировать собственников и пользователей жилых/нежилых помещений об изменении тарифов (цен) на жилищно-коммунальные услуги путем размещения информации на информационном стенде в подъезде жилого дома и в офисе управляющей организации.

3.1.13. Обеспечить выставление платежного документа (квитанции) на оплату жилищно-коммунальных услуг и капитального ремонта в срок до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путем передачи его через почтовый ящик собственника либо нарочно, либо по электронной почте.

3.1.14. Использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников, только для выполнения услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.15. На основании заявки собственника или пользователя помещения направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу или имуществу (помещению) собственника (потребителя), а также актов, предусмотренных п.5.2 настоящего Договора.

3.1.16. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Требовать от собственников и пользователей помещений внесения платы по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами. Требовать от лиц, использующих общее имущество, оплаты технического надзора за размещенным в местах общего пользования имуществом и компенсации коммунальных ресурсов, использованных ими или размещенным имуществом.

3.2.3. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственников, на выполнение работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором; взыскивать в судебном порядке задолженность собственников (пользователей) помещений по оплате жилищно-коммунальных и дополнительных услуг.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в

соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.6. Требовать допуск в принадлежащее собственнику помещение в заранее согласованное с ним (или пользователем) время (для ликвидации аварии – в любое время) представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического состояния находящихся в помещении общедомовых сетей и их ремонта, а также для снятия контрольных показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.2.7. Требовать от собственника и пользователя помещения полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб.

3.2.8. В случае непредставления собственником или иными пользователями более чем за три месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих собственнику, производить расчет размера оплаты услуг в соответствии с требованиями российского законодательства, как для собственников, не имеющих приборов учета.

3.2.9. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг (непредвиденные договором), если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. При этом управляющая организация уменьшает объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно стоимости оказанных непредвиденных договором работ и услуг. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных стендах.

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

3.1.11. Ежегодно корректировать начисления за содержание и ремонт ОИ на величину базового индекса потребительских цен в Калининградской области, официально представляемого территориальным органом Росстата.

3.2.12. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме без права голоса.

3.2.13. Инициировать общие собрания собственников помещений по вопросам использования общего имущества, его содержания и текущего ремонта, изменения тарифа и иным вопросам, предусмотренным действующим жилищным законодательством для вынесения на обсуждение в рамках общего собрания собственников.

3.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

3.3. Собственник (наниматель) обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое/нежилое помещение, коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, вывоз ТБО), оплачивать техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов, в т.ч. лифтов, внутридомового газового оборудования, а также дополнительные услуги по обслуживанию центральной панели домофона, вывозу строительного и крупногабаритного мусора и т.д.) в соответствии с решением общего собрания.

3.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами помещения общего пользования;
- не допускать сбрасывания в канализационную систему мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не производить перенос инженерных сетей;

- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
- не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня звука до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время;
- другие требования законодательства РФ.

3.3.3. Своевременно предоставлять управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в жилом помещении совместно с собственником; о количестве граждан, постоянно работающих в нежилых помещениях;
- о смене собственника жилого помещения и предоставлять в управляющую компанию необходимые документы;
- о проводимых в помещениях ремонтных работах, а также о специалистах и организациях, проводящих такие работы.

3.3.4. По требованию управляющей организации представить в управляющую организацию копию правоустанавливающих документов на помещения и предъявить оригинал для сверки.

3.3.5. Обеспечить не менее 2-х раз в год доступ в принадлежащее собственнику помещение в заранее согласованное время работникам управляющей организации, а также иным специалистам, имеющим право на проведение работ на общедомовых системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, для контроля технического состояния общедомового имущества и проведения необходимых ремонтных работ, проверки исправности индивидуальных приборов учета и контроля их показаний, а для ликвидации аварии – в любое время.

3.4.6. Получать в управляющей организации согласование и технические условия на перенос инженерных сетей и коммуникаций, переоборудование и перепланировку помещений. Осуществлять такие работы только в случае получения всех необходимых разрешений и соблюдения требований законодательства РФ.

3.3.7. Не осуществлять без согласования с управляющей организацией действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем.

3.3.8. Представлять управляющей организации показания установленных в помещениях собственника индивидуальных приборов учета не позднее 25-го числа текущего месяца. Своевременно осуществлять поверку приборов учета (к расчету оплаты коммунальных услуг представляются данные только поверенных приборов учета, если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации).

3.3.9. Ознакомить пользователей, занимающих помещения собственника, с условиями настоящего договора.

3.3.10. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу.

3.3.11. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, индивидуальных (квартирных) приборов учета немедленно сообщать о них в управляющую организацию (аварийно-диспетчерскую службу), при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

3.3.12. Сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адрес электронной почты, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещению при временном отсутствии собственника или пользователя.

3.3.13. Предоставить управляющей организации в безвозмездное пользование нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников, для выполнения услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

3.3.14. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, применительно к условиям настоящего Договора.

3.4. Собственник (наниматель) имеет право:

3.4.1. Требовать от управляющей организации перерасчета платы за жилое/нежилое помещение в случаях и порядке, предусмотренных Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.2. Получать от управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного

плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней).

3.4.3. Получать в управляющей организации установленного образца справки и выписки.

3.5. Обязательства сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена настоящего договора включает в себя плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и стоимость услуг по управлению МКД.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества и стоимость услуг по управлению МКД установлен на основании общего собрания собственников помещений и отражен в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Ежемесячная плата Собственника/нанимателя за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы (тариф) за 1 квадратный метр такой площади в месяц.

4.3. Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме установлен на срок действия договора или нового решения ОСС, начиная с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги на содержание общего имущества определяется исходя из нормативов потребления и тарифов, установленных уполномоченными государственными органами. Изменения тарифов в период действия договора служат основанием для изменения цены договора, не требуют его переоформления и доводятся до сведения собственника/нанимателя и пользователя через платежный документ и/или путем размещения объявлений на информационных стендах.

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 № 354.

4.6. Цены (тарифы) на работы и услуги сторонних специализированных организаций, устанавливаемые ими самостоятельно (техническое обслуживание, страховка и освидетельствованию лифтов, техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования, техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, обслуживание центральной панели домофона, вывоз крупногабаритных отходов и строительного мусора, дератизация и дезинсекция и др.) изменяются по факту их изменений в договорах, заключенных данными организациями и Управляющей компанией.

4.7. Оплата собственником (пользователем) оказанных по договору услуг осуществляется до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, выставяемых управляющей организацией.

В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за предоставленные услуги собственник (наниматель) обязан по требованию управляющей организации уплатить пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации. В отношении собственника незаселенных жилых помещений применяется норма ст. 395 ГК РФ.

4.8. Денежные средства от собственника (пользователя) поступают на расчетный счет управляющей организации.

4.9. В выставяемом платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер взноса на капитальный ремонт, объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности собственника (пользователя) по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг (дополнительных работ и услуг) собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ (услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за жилое/нежилое помещение, а также за дополнительные услуги по заключенным управляющей организацией договорам.

4.12. 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.

4.13. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Контроль над деятельностью управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от управляющей организации информации о перечне, объеме и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ в установленные российским законодательством сроки;
- проверки объемов и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- 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.п 5.2-5.5 настоящего раздела Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения управляющей организацией работ и услуг по Договору.

5.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий собственника (пользователя) и/или проживающих в жилом помещении граждан.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей управляющей организации, собственника (пользователя), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (пользователя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

5.5. Акт составляется в присутствии собственника (пользователя), права которого нарушены. При отсутствии собственника (пользователя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается собственнику (пользователю), а второй - управляющей организации.

5.6. Управляющая организация не позднее срока, установленного законодательством РФ, предоставляет собственникам ежегодный письменный отчет о выполнении условий настоящего Договора. Отчет включает информацию о размере начисленных платежей за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, размере оплаты собственниками предоставленных услуг, размере задолженности населения по оплате услуг, а также информацию о выполненных работах и оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества. Отчет предоставляется собственникам в письменном виде путем размещения отчета на информационных

стендах в подъезде дома, на официальном сайте управляющей организации и в офисе управляющей организации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности:

- за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников;
- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги;
- за техническое состояние общего имущества, существовавшее до момента заключения настоящего Договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

6.4. При нарушении собственником или иным пользователем обязательств, предусмотренных договором, собственник несет ответственность перед управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.5. В случае если собственник своевременно не уведомил управляющую организацию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.6. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникшие в связи с исполнением настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, все споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном виде. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником или иным пользователем в срок до истечения месяца от даты произошедшего события. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, управляющая организация не рассматривает.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен на срок **пять лет** с даты его подписания.

8.2. Настоящий договор пролонгируется в соответствии с п. 6 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, а именно при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным договором

8.3. Обязательства по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (война и военные действия, восстания, мобилизация, забастовки, эпидемии, пожар, взрывы, наводнение, землетрясение и другие природные катастрофы, произошедшие в месте исполнения Договора, а также акты органов государственной и/или муниципальной власти и управления, непосредственно влияющие на исполнение обязанностей Сторонами и связанные с предметом Договора). При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников в объемах, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренного настоящим Договором, производится пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.4. В случае расторжения договора, управляющая организация в срок, установленный законодательством РФ, обязана передать техническую и иную связанную с ней документацию вновь избранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников или собственнику

на основании решения собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.5 Изменение условий и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

- Настоящий **подписной лист** является неотъемлемой частью договора управления МКД расположенном по адресу: **Калининградская область**

г. Зеленоградск ул. имени гвардии рядового Андрея Арсентьева, дом 1., составленного согласно требованиям ч.1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ в виде одного документа, подписанного сторонами.

- Приложение № 1: Общие сведения о состоянии многоквартирного дома
- Приложение № 2: Состав общего имущества собственников помещений в МКД
- Приложение № 3: Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД
- Приложение № 4: Границы балансового разграничения

9.2. Управляющая организация производит начисление собственникам/нанимателям за потребленные коммунальные ресурсы (холодное водоснабжение, водоотведение, электрическая энергия), затраченные на содержание общедомового имущества. В случае поступления в адрес Управляющей организации Заявки от ресурсоснабжающей организации о производстве расчетов за поставленный коммунальный ресурс, поставленный для личных нужд собственников/нанимателей, Управляющая организация может удовлетворить Заявку и производить начисления самостоятельно с последующим перечислением поступивших денежных средств в адрес ресурсоснабжающих организаций.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «Стройинвестиция»

(ООО «УК «Стройинвестиция»)

ИНН: 3900031906

КПП: 390001001

ОГРН: 1243900012300

Расчетный счет: 40702810375000004641

Банк: Ф-Л "ЕВРОПЕЙСКИЙ" ПАО "БАНК

"САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"

БИК: 042748877

Корр. счет: 30101810927480000877

Юридический адрес: 236038, Калининградская область, г. Калининград, Малоярославская, д. 6, офис 5

Тел. +7 929 166-28-78

Email: ukstrojinvest@mail.ru

<https://ukstroyinvestitsiya.kvado.ru/>

Собственники МКД :

Согласно списку лиц приведенном в
Подписном листе собственников МКД к
настоящему договору.

Генеральный директор



/А.В.Чирков/

Основные характеристики Многоквартирного дома

1	Адрес Многоквартирного дома	Калининградская область г. Зеленоградск ул. имени гвардии рядового Андрея Арсентьева, дом 1.
2	Кадастровый номер Многоквартирного дома (при его наличии)	
3	Серия, тип постройки	Индивидуальный
4	Год постройки	2024
5	Количество этажей	8
6	Количество квартир	91
7	Степень износа по данным государственного технического учета	0%
8	Площадь, в т.ч.:	3977,8 кв.м.
	а) общая площадь жилых помещений с учетом летних	3948,5 кв. м
	б) общая площадь жилых помещений без учета летних и л/клеток	3559,5 кв. м
	в) общая площадь нежилых помещений общего имущества в Многоквартирном доме	29,3 кв. м
9	Вид деятельности, осуществляемой в нежилых помещениях	На момент заключения Договора деятельность не осуществляется
10	Количество лиц, постоянно проживающих в жилых помещениях	На момент заключения Договора проживающих нет
11	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома	19 452 кв. м
12	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	39:05:010703:142
13	Сведения о наличии общедомовых приборов учета по всем видам поставляемых в Многоквартирный дом коммунальных ресурсов:	Счетчик Фобос 3 3/230В 5(100А)
	а) электроснабжение	Установлен
	в) холодное водоснабжение	Установлен

Управляющая организация:
ООО «УК «Стройинвестиция»

Генеральный директор

М.П.



/А.В. Чирков/

Собственники МКД :
Согласно списку лиц приведенном в
Подписном листе собственников МКД к
настоящему договору.

**Состав и техническое состояние общего имущества
в Многоквартирном доме**

Наименование	Параметры	Характеристика
I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования, в т.ч.:	Площадь пола - 29,3 кв. м -электрощитовая – 8,1м2 -водомерный узел – 12,8м2 -насосная – 4,0 м2 -КУИ -4,4 м2	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
а) лестницы	Количество лестничных маршей - 16 шт. Материал лестничных маршей - бетон. Материал ограждений - металл. Площадь - кв. м	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
б) лифтовые и иные шахты, лифты	Количество лифтовых шахт - 2 шт. Иные шахты - шт. (шахты инженерных коммуникаций). Количество лифтов - 2 шт., в том числе грузовых - шт. Площадь кабин – 2,3 кв. м	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
в) коридоры и лестничные площадки	Количество - шт. Площадь пола - кв. м. Материал пола - керамическая плитка	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
г) технические этажи	Количество - шт. Площадь пола - кв. м. Материал пола – монолит	Состояние удовлетворительное, ремонт не требуется
д) технические подвалы	Количество - шт. Площадь пола - кв. м. Перечень инженерных коммуникаций: • трубопроводы ХВС; • трубопроводы бытовой канализации; • трубопроводы ливневой канализации; • кабели силовые и слаботочные. Перечень установленного инженерного оборудования: • циркуляционные, подпиточные и дренажные насосы; • система автоматического поддержания давления; • оборудование регулировки систем ХВС, вентиляции; • вентиляционные установки; • аппаратура контроля загазованности	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Фундамент	Вид фундамента - монолитный Количество продухов - 0 шт.	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Наружные и внутренние капитальные стены	Материал - камень крупноформатный рядовой Площадь – кв. м. Длина межпанельных швов - м	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Стены и перегородки внутри подъездов и пом-й общего пользования	Количество подъездов - 2 шт. Площадь стен в подъездах кв. м. Материал отделки стен – декорат. штукатурка Площадь потолков - кв. м. Материал отделки потолков – декор-я штукатурка	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Перекрытия	Материал – плиты железобетонные монолитные Площадь - кв. м	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Кровля	Вид кровли – плоская	Состояние удовлетворительное,

	Материал кровли - рулонная Площадь кровли - 784 кв. м	дефектов нет, ремонт не требуется
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - 2 шт. Материал - металл	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - шт.	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Водосточные желоба (трубы)	1. Количество желобов - шт. 2. Количество водосточных труб - шт., протяженностью м	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Светильники в местах общ. польз	Количество - шт.	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность. Трубы стальные оцинкованные: 1) 20 мм - 614м; 2) 25 мм - 816м; 3) 32 мм - 80м; 4) 40 мм - 236м; 5) 50 мм - 6м; 6) 63 мм - 46 м; 7) 75 мм - 3м; Горячее водоснабжение: ППР 20 - 1140м	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: • задвижек - шт.; • вентилей - шт.; • кранов - шт.	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Трубопроводы канализации	Диаметр и протяженность: 8) 50 мм - 606м; 9) 110 мм - 705 м	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Иное оборудование	Сигнализация: пожарная, диспетчерская, оповещения при ЧС	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества		
Общая площадь	Земельный участок - 19452 на весь земельный участок, в том числе: • застройка - 898,8м ² ; МЖД1 • застройка - 1235,2м ² ; МЖД2 • застройка - 527,1м ² ; МЖД3 • асфальт - 84,15м ² • озеленение - 2523,65м ² • плитка под проезды - 2050,15м ² • плитка под отмостку - 424,30м ² • плитка под парковки - 2050,60м ² • резиновое покрытие - 1280,20м ²	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Элементы благоустройства	Ограждения - нет. Скамейки - шт. Столы - шт.	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется
Ливневая сеть	Общее на 1 этап Люки - 29шт. Приемные колодцы - шт. Ливневая канализация - 629 м	Состояние удовлетворительное, дефектов нет, ремонт не требуется

Управляющая организация:
ООО «УК «Стройинвестиция»

Генеральный директор
М.П.



/А.В.Чирков

Собственники МКД :

Согласно списку лиц приведенном в
Подписном листе собственников МКД к
настоящему договору.

**Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом,
а также по содержанию и ремонту общего имущества
в Многоквартирном доме**

N	Наименование	Периодичность
1	Услуги по управлению домом	7,16
1.1	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе в Многоквартирном доме	В течение срока действия Договора с последующей передачей информации
1.2	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений в Многоквартирном доме в электронном виде и (или) на бумажных носителях	В течение срока действия Договора с последующей передачей информации
1.3	Организация выполнения утвержденного ниже перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в Многоквартирном доме, в том числе: • определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий; • заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам; • взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом	В течение срока действия Договора с последующей передачей информации
1.4	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение	Обращение в ресурсоснабжающую организацию в срок не позднее семи дней со дня вступления в силу Договора
1.5	Заключение договора на вывоз твердых коммунальных отходов с региональным оператором ТКО	Обращение к региональному оператору по обращению с ТКО в срок не позднее семи дней со дня вступления в силу Договора
1.6	Осуществление контроля качества коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями и региональными операторами	В порядке, определяемом Управляющей организацией
1.7	Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета	С 17 по 25 число текущего месяца за текущий месяц
1.8	Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета	В течение пяти рабочих дней с момента обращения потребителя
1.9	Ввод приборов учета в эксплуатацию	До 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена установка (замена) прибора учета
1.10	Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в том числе их параметров	Ежемесячно и на день прекращения Договора
1.11	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	Ежемесячно
1.12	Оформление платежных документов и направление их собственникам помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства	Ежемесячно - до 10 числа месяца, следующего за месяцем, за который начислена плата

1.13	Прием граждан (собственников помещений в Многоквартирном доме и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом Многоквартирного дома, по иным вопросам	По графику: вт, с 10:00 до 12:00, чт с 13:00 до 16:00.
1.14	Выдача справок обратившимся гражданам о стоимости услуг, выписок из финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	В день обращения по графику приема граждан
1.15	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения	Принятие- в момент обращения, остальное в сроки, установленные действующим законодательством
1.16	Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или не предоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества Многоквартирного дома, др.	Регистрация - в момент обращения, остальное - в сроки, установленные действующим законодательством
1.17	Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов	В день обращения по графику приема граждан
1.18	Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартирах, составление актов о порче личного имущества	По мере необходимости
Услуги по содержанию МКД		
2	Санитарное содержание общего имущества Многоквартирного дома	7,5
2.1	Санитарное содержание мест общего пользования Многоквартирного дома:	
2.1.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	Один раз в неделю (по графику)
2.1.2	Мытье всех помещений общего пользования: лестничных площадок и маршей, полов перед лифтами и перед квартирами	Один раз в неделю (по графику)
2.1.3	Влажная протирка элементов лестничных клеток (почтовые ящики, шкафы для электросчетчиков и слаботочных устройств, перила, стены кабин лифта)	Один раз в шесть месяцев (по графику)
2.1.4	Мытье лестничных площадок и маршей первого этажа и кабин лифтов	Один раз в неделю
2.1.5	Обметание пыли с потолков всех помещений общего пользования, влажная протирка стен и плафонов лестничных клеток запасного выхода	Один раз в шесть месяцев (по графику)
2.1.6	Мытье входных и межэтажных дверей, стен	Два раза в год
2.1.7	Мытье окон	Один раз в год
2.1.8	Дератизация и дезинсекция	По мере необходимости
2.2	Санитарное содержание придомовой территории	
	в зимний период:	
2.2.1	Подметание (уборка) свежеснегавшего снега (крыльцо, вход в подъезд, отмостка, тротуар)	Один раз в сутки
2.2.2	Сдвигка и подметание снега при обильном снегопаде	Один раз в сутки
2.2.3	Очистка территории от уплотненного снега, наледи и льда (вход в подъезд, тротуар)	Один раз в сутки
2.2.4	Посыпка территории противогололедными материалами (вход в подъезд, тротуар)	
2.2.5	Уборка контейнерной площадки	3 раза в неделю
2.2.6	Подметание придомовой территории в дни без снегопада	Два раза в неделю
	в летний период:	
2.2.7	Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см	Два раза в неделю
2.2.8	Подметание территории в дни обильных осадков	Один раз в день
2.2.9	Уборка мусора с газонов	Два раза в неделю

2.2.10	Уборка контейнерных площадок	
2.2.11	Стрижка газонов	По мере необходимости, но не реже двух раз за сезон
2.2.12	Противоклещевая обработка территории	Два раза в год
2.2.13	Прочистка ливневой канализации	По мере необходимости
2.2.14	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	Два раза в год
3	Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов	12,98
3.1	Обслуживание и наладка инженерного оборудования дома, планово-предупредительные ремонты внутридомового инженерного оборудования и сетей	При необходимости
3.2	Проведение технических осмотров мест общего пользования, в т.ч.:	
3.3	Техническое обслуживание и ремонт внутри-домового газового оборудования**	На постоянной основе, в период действия договора
3.4	Устранение незначительных неисправностей, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем канализации, холодного водоснабжения, вентиляции, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в том числе оборудования, находящегося в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома; регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров, замена разбитых стекол, смена перегоревших электролампочек, протирка электролампочек, ремонт электропроводки, устранение мелких неисправностей электротехнических устройств и др. в местах общего пользования	В течение 1 рабочего дня с момента обнаружения
3.5	Прочистка канализационного лежачка, проверка исправности канализационных вытяжек	При необходимости
3.6	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	Три раза в год
3.7	Частичный ремонт кровли	При необходимости
3.8	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	Один раз в месяц
3.9	Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах	Один раз в неделю
3.10	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления**	Три раза в год
3.11	Техническое обслуживание лифтов**	На постоянной основе, в период действия договора
3.12	Страховка и освидетельствование лифтов**	На постоянной основе, в период действия договора
3.13	Функционирование аварийно-диспетчерской службы: устранение аварий на системах водоснабжения, канализации, энергоснабжения	Круглосуточно
3.14	Технические осмотры и техническое обслуживание помещений собственника в Многоквартирном доме и с выполнением следующих видов работ, в т.ч.:	
3.14.1	Устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине собственника помещений в Многоквартирном доме	В течение 1 рабочего дня с момента поступления заявки от собственника помещений в Многоквартирном доме

3.14.2	Аварийные отключения вследствие протечек и подключения после ликвидации аварии	Незамедлительно после момента обнаружения
3.15	Прочие работы по техобслуживанию Многоквартирного дома	На постоянной основе, в период действия договора
3.16	Подготовка дома к эксплуатации в осенне-зимний период, в т.ч.:	
3.16.1	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях	При обнаружении
3.16.2	Замена разбитых стекол в местах общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях	При обнаружении
3.16.3	Установка пружин или доводчиков на входных дверях в местах общего пользования	В течение месяца с момента заключения Договора
3.16.4	Ремонт и прочистка вентиляционных каналов	При необходимости
3.16.5	Ремонт труб наружного водостока	При необходимости
3.16.6	Устранение причин подтапливания подвальных помещений	Незамедлительно после обнаружения
3.17	Содержание объектов благоустройства (очистка, мелкий ремонт, покраска скамеек, детской площадки, номерных знаков, прочих элементов благоустройства)	При необходимости
4	Работы по текущему ремонту Многоквартирного дома	
4.1	Обустройство контейнерной площадки	При необходимости
4.2	Замена канализационного выпуска	При необходимости
4.3	Ремонт насоса	При необходимости
4.4	Ремонт фундамента	При необходимости
4.5	Ремонт гидроизоляции подвалов	При необходимости
4.6	Устройство козырьков над подъездными входами	При необходимости
4.7	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	При необходимости
Итого:		27,64*
22	Дополнительный перечень услуг и работ, установленных общим собранием собственников	
22.1	Обслуживание центральной панели домофона**	ежемесячно (55 руб.) с кв.
22.2	Вывоз строительного мусора и крупногабаритных отходов**	еженедельно в течение года с момента заключения договора (2,85 руб.)
22.3	Коммунальные ресурсы на СОИД по показаниям общедомовых приборов учета	Фактические затраты согласно актам выполненных работ
22.4	Обслуживание, поверка общедомовых приборов учета (согласно графику проверок)	

* Ежегодно корректируется на величину базового индекса потребительских цен в Калининградской области, официально представляемого территориальным органом Росстата

**Устанавливается на основании положений договора между Управляющей организацией и поставщиком соответствующей услуги (работы)

Управляющая организация:
ООО «УК «Стройинвестиция»

Генеральный директор _____ /А.В.Чирков/
М.П. _____



Собственники МКД :
Согласно списку лиц приведенном в
Подписном листе собственников МКД к
настоящему договору.

Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организации и собственниками помещений

Границы ответственности Управляющей организации	Границы ответственности Собственника помещения
Стояки холодного водоснабжения, первые отключающие устройства (запорная арматура) расположенные на ответвлениях от стояков. Общедомовые приборы ХВС	Ответвления от стояков холодного водоснабжения после первой запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и санитарно-техническое оборудование в квартире.
Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру.	Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики.
Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с первыми крестовинами и тройниками.	Внутриквартирные трубопроводы, канализации от раструба или тройника общего стояка.
Внешняя поверхность стен помещения, оконных и входной двери в помещение (квартиру) заполнений.	Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (внутренние) и входная дверь в помещение (квартиру).

Управляющая организация:
ООО «УК «Стройинвестиция»

Генеральный директор



/А.В. Чирков/

Собственники МКД :

Согласно списку лиц приведенном в Подписном листе собственников МКД к настоящему договору.

собственников МКД: Калининградская область

г. Зеленоградск ул. имени гвардии рядового Андрея Арсентьева, дом 1

[illegible]