

3.1.1. Выполнять работы и оказывать услуги Собственнику по управлению, содержанию и ремонту общего имущества жилого дома в соответствии с перечнем и сроками, указанными в приложении к настоящему Договору, а также может являться исполнителем предоставления коммунальных услуг установленного качества и в необходимых объемах, путем заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими предприятиями и контроля за соответствием их качества действующим Правилам.

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного жилого дома, принимать от Собственника заявки по телефонам 323362, 004, 965328, факсу 323362, устранять аварии.

3.1.3. Хранить, своевременно обновлять техническую документацию и иные документы, относящиеся к управлению многоквартирным жилым домом, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние многоквартирного жилого дома.

3.1.4. Рассматривать заявления и жалобы от Собственника, вести их учет, принимать меры для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки. Не позднее 2 рабочих дней со дня получения письменного заявления (жалоба, претензии) извещать письменно потребителя о решении по заявлению.

3.1.5. Информировать Собственника за 10 дней об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги, о плановых перерывах поставки коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности поставки коммунальных услуг качеством ниже, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения, немедленно. Информация считается предоставленной Собственнику, если она размещена на информационных стендах дома.

3.1.6. Документировать предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность и передавать ответственному поставщику услуг для перерасчета платы в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.7. Уведомить Собственника о причинах невозможности выполнения работ или предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома, о сроках их выполнения.

3.1.8. По требованию Собственника или по своей инициативе производить сверку платы за управление, содержание и ремонт жилого дома и предоставленные коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие размер начисления платы, а также неустоек (штрафов, пени).

3.1.9. По заявлению Собственника изготавливать и выдавать справки, выписки и иные предусмотренные действующим законодательством документы, информация по которым имеется в Управляющей компании.

3.1.10. За три дня до проведения ремонта общего имущества дома внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в квартиру или нежилое помещение, а при невозможности согласования направить Собственнику за 10 дней письменное уведомление о сроках проведения работ.

### **3.2. Управляющей компании предоставляется право:**

3.2.1. В случаях расхождения предоставленных Собственником сведений с данными Управляющей компании проводить проверку расчета платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги на основании фактических оплат и показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета и соответствия размера оплаты объемам предоставленных услуг.

Если после письменного напоминания Собственник в течение 10 дней не представил Управляющей компании акта о проверке внутриквартирных приборов учета; в платежных документах не указал данные приборов учета, объем потребления коммунальных услуг Управляющей компанией принимается равным нормативам потребления, утвержденным в порядке, установленном Правительством РФ.

3.2.2. В соответствии с действующим законодательством взыскивать с Собственника суммы задолженностей за управление, содержание и ремонт общего имущества жилого дома и предоставленные коммунальные услуги.

3.2.3. При наличии у Собственника задолженности по оплате за услуги управления, содержания и ремонта, а также за предоставленные коммунальные услуги в течение 2-х расчетных периодов подряд, после предварительного уведомления Собственника за 10 суток, ввести ограничения или приостановление подачи в помещение Собственника воды, электроэнергии, газа; кроме того, Управляющая компания вправе отказать Собственнику – должнику, а равно членам его семьи в изготовлении различного характера справок, выписок, оказании услуг по регистрационному учету.

3.2.4. На основании заявки Собственника направлять в течение суток своего представителя для составления соответствующего акта причинения ущерба общему имуществу жилого дома или жилому помещению Собственника.

3.2.5. На основании Закона "О персональных данных" Управляющая компания осуществляет сбор, уточнение и хранение персональных сведений о Собственнике и членах его семьи как: фамилия, имя, отчество, дата рождения, номер и серия документа, удостоверяющего личность, о регистрации по месту жительства или месту пребывания, об имущественных правах на жилое помещение, о наличии или отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг, услуг по управлению, содержанию общего имущества дома. Передавать указанные сведения о Собственнике третьим лицам Управляющая компания может только в порядке, установленном Законом.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома и предоставленные коммунальные услуги.

3.3.2. При временном не использовании жилого помещения в многоквартирном доме для проживания граждан более 5 (пяти) дней сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны или адреса почтовой связи, или телефоны и адреса лиц, которые при аварийной ситуации обеспечат доступ в квартиру Собственника.

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

- соблюдать чистоту и порядок на придомовом земельном участке, бытовых площадках, в подъездах, на этажных площадках, в общих проходах подвалов, на технических этажах и в других местах общего пользования;
- соблюдать правила пожарной безопасности. Не допускать хранения горючих и самовоспламеняющихся материалов в местах общего пользования, воздерживаться от курения на лестничной клетке;
- не допускать выполнения в квартире работ, других действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих в квартире совместно с Собственником, о сделках, влекущих смену собственника помещения.

3.3.5. Обеспечить доступ в течение 3-х дней с момента обращения представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику жилое помещение для технического осмотра общего имущества, приборов учета, расположенных в квартире, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное время, а в случае аварий - работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей общего пользования без согласования с Управляющей компанией; своевременно осуществлять проверку приборов учета.

3.3.7. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях либо пользующихся помещениями, принадлежащими Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.8. Иное лицо, пользующееся квартирой на основании соглашения с Собственником жилого помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора.

### 3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору. Представлять заявления, претензии, жалобы и получать на них ответы в установленный срок. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией.

3.4.2. Участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном жилом доме;

3.4.3. Знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный жилой дом.

### 4. Порядок расчетов за содержание и ремонт жилого дома, коммунальные услуги.

4.1. Размеры ежемесячной платы Собственника за услуги по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества жилого дома производятся пропорционально общей площади занимаемого помещения и долей в праве собственности на общее имущество (ст.ст. 249, 289 ГК, ст.ст. 37, 39 ЖК).

4.2. Плата за потребленные коммунальные услуги оплачивается согласно показаниям приборов учета в помещении Собственника; в местах общего пользования – в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета пропорционально показаниям индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии по нормативу и пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

4.3. Размеры платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного жилого дома могут быть изменены по предложению Управляющей компании Общим собранием собственников на основании сметы расходов на работы и услуги, представленной Управляющей компанией Общему собранию за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора.

4.4. Плата за управление, содержание и обслуживание многоквартирного жилого дома и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за истекшим в соответствии и на основании платежных документов (счет-квитанций), представляемых Собственнику Управляющей компанией.

4.5. При поставке коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.6. В случае изменения тарифов (цен) на жилищно-коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы (цены) со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органа власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

### 5. Ответственности сторон

5.1. Управляющая компания должна за свой счет устранить вред, причиненный Собственнику, либо общему имуществу жилого дома вследствие виновных действий Управляющей компании. Управляющая компания не несет ответственности за ущерб, причиненный собственнику, если он причинен вследствие допущенных недоделок Застройщиком.

5.2. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за виновное причинение вреда общему имуществу жилого дома, имуществу других собственников жилого дома.

5.2. В случае несвоевременного или не полного внесения платы за жилищно-коммунальные услуги по настоящему Договору Собственник несет ответственность в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. В случае самовольного подключения Собственником или пользующимися его помещением в многоквартирном доме лицами к внутридомовой инженерной системе минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета Собственник обязан уплатить Управляющей организации неустойку в размере 30 (тридцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определяемую исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

### 6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязательств вследствие чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств (непреодолимая сила). Обязанность доказывания возникших форс-мажорных обстоятельств лежит на лице, не исполнившем установленные настоящим договором обязательства.

6.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить в силу форс-мажора свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении непреодолимых обстоятельств.

### 7. Срок действия договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и заключается на срок \_\_\_\_ год. Обязательства у Сторон по исполнению настоящего Договора возникают с момента приобретения Собственником права собственности на жилое (нежилое) помещение. Договор может быть продлен либо перезаключен на основании решения Общего собрания собственников на указанных или иных условиях.

7.2. В случае отказа от продления или досрочного расторжения настоящего Договора на основании решения Общего собрания собственников Управляющая компания обязана передать документы жилого дома в порядке, предусмотренном п. 10 ст. 162 ЖК РФ.

7.5. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником. Все приложения, подписанные Собственником или уполномоченными представителями сторон, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют равную юридическую силу.

**Приложения:** №1 Перечень услуг и работ и расчет стоимости;

№2 Состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

### 8. Реквизиты и личные подписи Сторон

#### Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

**«Управляющая Компания «Мой Дом-1»**

г. Калининград, ул. Ген. Тостикова, 18-а,

ИНН/КПП 39086003520/390801001

р/с 40702810946000303401, к/с 30101810300000000714

в с-Петербурге филиале «Промсвязьбанк» г. С-Петербург, БИК

04030714, ОКАТО 27401365000

тлф: 66-10-89.

Собственник: \_\_\_\_\_ Казакова И.В.

\_\_\_\_\_ Казаков А.Е.

Тел. 8-911-47-522-27

Директор

Е.В. Рослякова

### Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
<b>1. Помещения общего пользования</b>		
Помещения общего пользования	Общая площадь 342,2 кв.м.	Ремонта не требует ( новое строительство)
Межквартирные лестничные площадки	Количество- 8 шт. Средняя площадь пола 1 площадки — 11,49 м2 Материал пола - керамическая плитка Материал стен –утеплитель -каменная вата толщ.50мм,штукатурка по сетке, шпаклевка, покраска акриловыми красками	Ремонта не требует (новое строительство)
Лестницы	Количество лестничных маршей – 14 шт. Материал лестничных маршей - бетонные. Материал ограждения перила - металлические	Ремонта не требует (новое строительство)
Тамбур (вход в подъезд)	Количество — 2 шт. Площадь пола — 2,8+2,8 м2	Ремонта не требует (новое строительство)
Крыльца	Количество — 2 шт. Площадь – 19,3 м2	Ремонта не требует (новое строительство)
Электрощитовая	Количество- 1шт. Площадь пола – 10,3 м2 Материал стен — отделка клеем для армирования по сетке, пол -бетонная стяжка	Ремонта не требует (новое строительство)
Техническое помещение для уборочного инвентаря	Количество- 1 шт. Площадь пола – 18,7 м2 Материал стен — отделка клеем для армирования по сетке, пол -бетонная стяжка	Ремонта не требует (новое строительство)
Водомерный узел	Количество- 1 шт. Площадь пола – 10,5 м2 Материал стен — отделка клеем для армирования по сетке,, пол –бетонная стяжка	Ремонта не требует (новое строительство)
Помещение охраны	Количество- 1 шт. Площадь пола – 18,1 м2 Материал стен — отделка клеем для армирования по сетке, пол –бетонная стяжка	Ремонта не требует (новое строительство)
Гаражи в виде парковок	Количество- 16 шт. Площадь пола – 315,7 м2 Материал стен -отделка клеем для армирования по сетке,пол -бетонная стяжка	Ремонта не требует (новое строительство)
Кровля	Количество -1шт. Вид кровли - скатная Материал кровли -металлочерепица	Ремонта не требует (новое строительство)
<b>2. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома</b>		
Фундаменты	Вид фундамента – железобетонные блоки	Ремонта не требует (новое строительство)
Наружные и внутренние капитальные стены	Количество подъездов - 2 шт. Материал стен — кирпичные Отделка стен — штукатурка	Ремонта не требует (новое строительство)
Перегородки	Материал стен — кирпичные Отделка стен — штукатурка	Ремонта не требует (новое строительство)
Перекрытия	Чердачное: деревянное утепленное, утеплитель – каменная вата толщ. 180мм,каркас г/к листы в 2 слоя по металлическому профилю Междуэтажное: железобетонное	Ремонта не требует (новое строительство)
Перекрытия: цокольного этажа	Монолитные железобетонные плиты, утепление каменной ватой толщ.70мм,покрытие стекло магниевый лист по металлическому каркасу	Ремонта не требует (новое строительство)
Полы	Бетонная стяжка	Ремонта не требует (новое строительство)
<b>3. Ограждающие ненесущие конструкции</b>		
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования — 4 шт Ворота-2. Материал - металлические	Ремонта не требует (новое строительство)
Окна	Цокольный этаж количество - 8 шт. Лестничные площадки - 6 шт. Материал - стеклопакеты	Ремонта не требует (новое строительство)
<b>4. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</b>		
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов 8 (стояков). Материал вентиляционных каналов -глиняный керамического	Ремонта не требует (новое строительство)

	кирпич	
Газоходы	Кол-во-4 Материал-блоки газоходов системы «шидель»	Ремонта не требует (новое строительство)
Ливневые водостоки (трубы) в паркингах Наружные водостоки	Внутренние, материал труб – ПХВ Наружные, материал труб – ПХВ	Ремонта не требует (новое строительство)
Канализационные стояки (трубы), прочистки	Внутренние, материал труб - ПХВ	Ремонта не требует (новое строительство)
Сети электроснабжения	Напряжение 220 В. Скрытая проводка	Ремонта не требует (новое строительство)
Вводные шкафы (ВРУ)	Количество — 1 шт.	Ремонта не требует (новое строительство)
Этажные щитки	Количество — 8 шт.	Ремонта не требует (новое строительство)
Пожарные шкаф с пожарными рукавами	Количество- 1 шт.	Ремонта не требует (новое строительство) не установлен
Светильники	Количество на лестничных площадках 12 шт.	Ремонта не требует (новое строительство)
Газовые счетчики (Общие учеты)	ВК G16T-4 шт. (в шкафу)	Ремонта не требует (новое строительство)
Водомер (общий учет)	ВК Х/32 № 974575-1шт	Ремонта не требует (новое строительство)
Трубопроводы холодной воды (паркинг)	Трубы стальные ГОСТ 3262-78	Ремонта не требует (новое строительство)
Коллективные (общедомовые) приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка, номер: Электроэнергия — ЦЭ6804; Кол-во -2	Ремонта не требует (новое строительство)
Трубопроводы канализации бытовой, ливневой	Диаметр - 100мм, 160мм Материал труб - ПХВ	Ремонта не требует (новое строительство)
Сети газоснабжения сетевое центральное	Диаметр - 20,40 мм Материал труб - стальная	Ремонта не требует (новое строительство)
Линия телефонной связи	имеется	Ремонта не требует (новое строительство)
Сеть телевидения	имеется	Ремонта не требует (новое строительство)
Система пожаротушения в паркинге	имеется	Ремонта не требует (новое строительство)
<b>5. Земельный участок, входящий в состав общего имущества</b>		
Общая площадь	. Застройки – 778,3 м2 замошение (с учетом автостоянки): - асфальтобетон с бордюром из бортового камня – 640 м2; бордюры-330пм - тротуарная плитка - 980 м2; - грунт - 76м3; - газон – 380 м2. Контейнерная площадка S=18м2, стены из кирпича	Состояние хорошее
Ливневая сеть	Тип – самотечная; материал труб - ПХВ;	Состояние хорошее
Наружное освещение	Установлено	Не подключено

- технические характеристики и объемы соответствуют данным технического паспорта жилого дома.

ООО «УК «Мой Дом-1»

**Перечень обязательных работ и услуг по техническому обслуживанию и ремонту**

№ пп	Перечень работ и услуг	Периодичность	Стоимость на 1 кв. м. общ. Площади (руб. в месяц)
<b>1.</b>	<b>Проведение технических осмотров. Подготовка к сезонной эксплуатации и профилактический ремонт конструктивных элементов и инженерного оборудования здания :</b>		
1.1.	Профилактическая прочистка канализационного лежака	2 раза в год	0,08
1.2.	проверка исправности канализационной вытяжки	2 раза в год	0,02
1.3.	обслуживание коллективных приборов учета		0,12
1.4.	технический осмотр конструктивных элементов здания и инженерного оборудования, устранение незначительных неисправностей, прочистка системы водостока		1,34
1.5.	Устранение незначительных неисправностей подъездных дверей, окон в МОП	по мере необходимости и по заявкам жильцов	0,16
<b>2.</b>	<b>Обслуживание внутридомовых газовых сетей</b>		0,22
<b>3.</b>	<b>Обслуживание системы водоотведения и водопровода</b>	постоянно	1,76
<b>4.</b>	<b>Обслуживание и ремонт внутридомовых электросетей:</b>		
	Обслуживание и ремонт внутридомового электрооборудования МОП, электрических сетей, щитков; замена лампочек и снятие показаний	постоянно	1,03
<b>5.</b>	<b>Аварийное обслуживание на системах электроснабжения, водоснабжения и канализации</b>	по мере необходимости	0,16
<b>1.</b>	<b>Санитарное содержание придомовой территории:</b>		
	Подметание придомовой территории в летний период, в том числе: подметание асфальтовых дорожек, выходов из подъездов, уборка мусора с газонов, уборка мусора на контейнерной площадке, окос травы; уборка и зимний период, в том числе: расчистка снега при снегопадах, сдвигание и подметание снега, посыпание асфальтовых дорожек и тротуаров песко-соляной смесью.		4,00
<b>2.</b>	<b>Обслуживание вентканалов, дымоходов</b>	1 раз в год	0,64
<b>3.</b>	<b>Прочие услуги:</b>		
<b>4.</b>	Управление жилищным фондом: организация эксплуатации; взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных услуг; регистрационный учет граждан: прописка, выписка; Выдача копий поквартирных карточек и лицевых счетов; начисление платежей; разноска счетов и квитанций	постоянно	4,64
	<b>Всего:</b>		<b>14,17</b>

Уборка мест общего пользования, за исключением тех. помещений и чердака

Влажная уборка- два раза в неделю (согласно графика), протирка перил, почтовых ящиков, подъездных дверей, подоконников- 1 раз в месяц, мытье окон- 2 раза в год 120руб./кв.

Сбор, вывоз и размещение ТБО на полигоне, Обслуживание КНС зависит от стоимости услуг поставщика по договору

с кв.м жилья

Дополнительные услуги, не вошедшие в данный перечень, оплачиваются собственниками отдельно.  
Электроэнергия МОП

с квартиры

по факту

Исполнитель: \_\_\_\_\_

Собственник: \_\_\_\_\_