

**ДОГОВОР**  
**УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ ПО УЛИЦЕ**

Дом № 294-300, Красное

г. Калининград

от «01» 03 2015г.

ООО «Управляющая компания «Калининграднефтестрой», в лице директора Ануфриева Константина Александровича, действующего на основании Устава с одной стороны, и собственника квартиры № 4 по адресу Красное, д. 1 300 площадью 11,3 кв.м. в г. Калининграде на основании свидетельства о собственности № \_\_\_\_\_ другой стороны, именуемый в дальнейшем «Потребитель», а вместе далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Цели и предмет договора**

- 1.1. Целью настоящего договора является - обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме, а так же предоставление коммунальных услуг собственникам помещений, в многоквартирном жилом доме.  
Общая площадь многоквартирного дома — 2368,2 кв.м.  
Этажность — 2-3 этажей  
Количество квартир — 16
- 1.2. Управляющая компания (УК) по заданию Потребителя в соответствии с приложениями к настоящему договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по:
- -Управлению многоквартирным жилым домом,
  - -содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по ул. Красное 294-300 г. Калининграда, при этом, нежилые помещения находятся в частной собственности, а места общего пользования - в общей долевой.
  - - осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным жилым домом, деятельность.
- 1.3. Состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении № 2 к данному договору.

**2. Права и обязанности Управляющей компании.**

**2.1. Управляющая компания вправе:**

- 2.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. При необходимости заключать договоры со специализированными организациями на выполнение работ по обслуживанию и содержанию нежилых помещений, расчету и начислению платежей, по проверке, освидетельствованию и страхованию технического оборудования дома если выполнение данных работ является обязательным, либо необходимость их проведения установлена нормативными актами органов исполнительной власти, органов местного самоуправления.
- 2.1.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с неплательщиков сумму платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц.
- 2.1.3. Готовить ежегодно предложения общему собранию собственников помещений в многоквартирном жилом доме по установлению размера платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома (в объеме, указанном в п.4 Договора.)
- 2.1.4. При возникновении аварийной ситуации немедленно, без предварительного уведомления Потребителя, отключать инженерные сети до устранения аварийной ситуации, (локализация аварии в течении суток, полное устранение аварии до 5 суток),
- 2.1.5. В аварийных ситуациях (дефекты на трубопроводах систем отопления, холодного водоснабжения, находящихся в нежилом помещении) при отсутствии собственника жилого помещения более одних суток, а также ключей от помещений, вскрывать жилое помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, организаций подрядчиков по обслуживанию жилого фонда с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности помещения (п.3 ст.3 ЖК РФ).
- 2.1.6. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.
- 2.1.7. Привлекать третьих лиц (далее - исполнителей) для выполнения обязательств по настоящему договору).

2.1.8. По обращению Потребителя оказывать платные услуги на все виды внутренних ремонтов, стоимость которых определяется по взаимному соглашению Сторон (по договорённости).

Произвести индексацию платы за содержание и ремонт жилого помещения в одностороннем порядке при: изменении минимального размера оплаты труда, а также установления размера минимальной заработной платы в субъекте РФ; изменении налогового законодательства; изменении банковского процента или комиссии, изменении стоимости строительных материалов, если стоимость таких материалов увеличилась не более 10%.

2.1.9. По согласованию с Потребителем производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Потребителя для выполнения необходимых ремонтных работ, поставив последнего за сутки в известность о дате и времени осмотра, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.10. Капитальный ремонт МОП многоквартирного жилого дома осуществляется за счет средств собственников дома. Организация капитального ремонта многоквартирного дома регулируется отдельным соглашением. При возникновении необходимости капитального ремонта здания и его сетей Управляющая организация уведомляет путем размещения объявления всех собственников помещений многоквартирного дома о необходимости проведения данного ремонта. Решение о проведении капитального ремонта дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, выборе подрядчика и других вопросах, связанных с этим принимает собрание собственников помещений многоквартирного дома (согласно ст. 158 ЖК РФ).

2.1.11. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Потребителем, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями раздела 4 настоящего договора.

2.1.12. При наличии задолженности об оплате по квитанциям более трёх месяцев УК вправе приостановить оказание услуг по выдаче копий лицевого счета, справок и т.п.

## **2.2. Обязанности:**

2.2.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном жилом доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Потребителя в соответствии с целями указанными в п. 1.1 договора.

2.2.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме в соответствии с Приложениями к настоящему договору.

2.2.3. Предоставлять иные услуги (телевидения, видеонаблюдения, охраны, консьержей, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, механизмов и замков ворот и т.п.), не указанные в Приложении №1 к данному договору, определенные по результатам общего собрания собственников, за отдельную плату.

2.2.4. Осуществлять прием платы от Потребителя за услуги, предоставляемые по настоящему Договору.

2.2.5. Информировать Потребителя об изменении размера платы по данному договору за содержание и ремонт общего имущества, установленные в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, не позднее 10 рабочих дней до даты выставления платежных документов, путем размещения объявлений на информационных стендах дома либо в местах общего пользования на лестничных клетках 1-го этажа.

2.2.6. Не менее чем за сутки до начала проведения работ внутри помещения Потребителя согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

## **3. Права и обязанности Потребителя:**

### **3.1. Потребитель имеет право:**

3.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном жилом доме.

3.1.2. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.1.3. Контролировать выполнение Управляющей компанией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.1.4. Заказывать у Управляющей организации предоставление дополнительных услуг за отдельную плату, повышающих комфортность проживающих в доме, при этом вопрос использования общего имущества собственников помещений дома должен быть согласован с другими собственниками путем принятия решения большинством голосов на общем собрании собственников.

### 3.2. Потребитель обязан:

- 3.2.1. Использовать общие помещения и общее имущество в многоквартирном жилом доме строго по назначению, бережно относиться к общему имуществу, инженерному оборудованию, фасаду здания к придомовой территории.
- 3.2.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные Договором, Законом, нормативными актами, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, принятому в соответствии с законодательством.  
До 15 числа текущего месяца, следующего за расчетным, Управляющая компания предоставляет платежные документы на оплату услуг:
- 3.2.3. Соблюдать «Единые правила пользования нежилыми помещениями, содержания в многоквартирном жилом доме и придомовой территории», а также Правила пожарной безопасности, не производить перенос инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией, не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Потребителя, и их оплаты без согласования с Управляющей компанией.
- 3.2.4. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- 3.2.5. Не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном жилом доме, а именно установку кондиционеров на фасаде дома, ограждающих конструкций, навесов, козырьков, балконов, рекламных вывесок, не изменять архитектуру здания (упразднять, производить замену одних архитектурных деталей другими. Устраивать новые архитектурные детали, пробивать и заделывать проемы, изменять формы и рисунок переплетов окон, лоджий и балконов, изменять рисунок переплетов, изменять цветовое решение) без согласования Паспорта фасада, внесения изменений в Паспорт; не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке. Устранять за свой счёт повреждения общего имущества в многоквартирном жилом доме, а также производить ремонт или замену поврежденного общего имущества и оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Потребителя, либо других лиц, совместно с ним проживающих. В случае нарушения все восстановительные (демонтажные) работы производятся собственником за свой счёт.
- 3.2.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра приборов учета технического и санитарного состояния внутри нежилых и общедомовых инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нежилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.
- 3.2.7. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном жилом доме.

### 4. Платежи по договору.

Цена договора:

- 4.1.1. Цена Договора (размер платы) устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной общей площади занимаемого Собственником жилого (нежилого помещения) (ст. 290, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ).
- 4.1.2. Цена настоящего Договора определяется:
  - размером платы за управление многоквартирным жилым домом;
  - размером платы за содержание и текущий ремонт общего имущества,
- 4.1.3. Размер платы за управление многоквартирным жилым домом, содержание и текущий ремонт общего имущества рассчитывается соразмерно доле занимаемого помещения, в соответствии с п.4.1.1. договора, исходя из общей площади занимаемого помещения, умноженной на тарифы (размеры платы за 1 кв.м общей площади помещения), указанные в Приложении № 1 настоящего договора, которые ежегодно устанавливаются общим собранием собственников на основании предложений Управляющей компании (п.7 ст. 156 ЖК РФ) по соглашению сторон. В случае непринятия на общем собрании тарифов, предложенных УК (либо не проведения общего собрания и не установления тарифов за содержание и ремонт), применяются тарифы, установленные

органами местного самоуправления (п.4 ст. 158 ЖК РФ). При этом в размер платы за управление многоквартирным жилым домом, содержание и текущий ремонт общего имущества дома не включена стоимость дополнительных услуг (если предоставляются), которые Потребитель оплачивает в соответствии с тарифами предприятия непосредственного поставщика услуги (Вывоз ТБО,, ОАО Янтарьэнерго,ООО « Лифт - сервис» и др.). Платежи за домофонное оборудование взимаются по истечении одного года гарантийного обслуживания. Данные платежи рассчитываются из фактических затрат, стоимость услуг рассчитывается из тарифа, определяемого как фактические затраты на 1 кв.м, общей площади помещения, умноженного на общую площадь помещения. При отсутствии, либо неисправности приборов учета, количество потребленных коммунальных услуг и размер платы за них определяется в соответствии с нормами потребления принятым в установленном законом порядке. УК вправе в одностороннем порядке один раз в год повышать тариф на содержание жилья на сумму, соответствующую проценту инфляции текущего года.

В случае превышения объёма коммунальной услуги, предоставленной на ОДН, определённого исходя из показаний коллективного прибора учета над объёмом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на ОДН, распределять объём (определённый исходя из показаний коллективного прибора учёта) между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого помещения. ( п. 44 Постановления Правительства РФ № 354 )

- 4.1.4. Плата за управление многоквартирным жилым домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за истекшим - в МП РИВЦ « Симплекс», ОАО « Янтарьэнергосбыт» (обслуживание, э/энергия, вода и водоотведение, ВДГО, вывоз мусора, и тд...), на основании выставляемых платежных документов..
- 4.1.5. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества (или с перерывами, превышающими установленную продолжительность), связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу. В случае самовольной перепланировки и переустройства инженерных сетей в помещении многоквартирного жилого дома Управляющая организация ответственности перед собственниками помещений не несет.
- 4.1.6. За несвоевременное внесение платежей, начиная с 25-го числа месяца, следующего за отчетным, Потребитель уплачивает пеню в размере, установленном действующим законодательством РФ ( 1/300 ставки рефинансирования, установленную ЦБ РФ)

#### 5. Прочие условия:

5.1. В случае принятия нормативных правовых актов, обязывающих собственников общего имущества или управляющие организации нести дополнительные расходы по содержанию общего имущества. Потребитель обязуется оплатить указанные расходы Управляющей компании в соответствии со своей долей в праве общей собственности.

5.2.

В соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных» своей волей и в своем интересе в целях взаимодействия по обслуживанию и управлению МКД даю согласие на обработку ООО « УК Калининграднефтестрой» следующих моих персональных данных:

фамилия, имя, отчество; дата и место рождения; пол; контактный телефон; контактный адрес; серия и номер паспорта, сведения о дате его выдачи и выдавшем его органе; свидетельство о рождении, сведения о дате его выдачи и выдавшем его органе; сведения о семейном положении; сведения о зарегистрированных правах на недвижимое имущество; сведения о лицах, зарегистрированных на моей жилплощади.

Перечень действий с персональными данными, на которые я даю свое согласие:

- сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обновление, изменение, передачу, блокирование, уничтожение указанных сведений с использованием средств автоматизации или без использования таковых. Оператор вправе обрабатывать мои персональные данные посредством внесения их в электронную базу данных, включения в списки (реестры) и отчетные формы, предусмотренные регламентирующими документами.

#### 6. Ответственность сторон

- 6.1. Управляющая компания не несет ответственности по Договору, если Потребителем не исполняются п.п.3.2.1.-3.2.3,4.1.5 Договора, принимает меры в установленном законом порядке.



## Приложение № 1

Тарифы и перечень услуг и работ по управлению домом, содержанию и ремонту  
общего имущества дома и коммунальных услуг

№ п/п	Услуги по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества дома	Ед. изм.	Тариф (руб. на 1 кв.м. в месяц)
1	Содержание и ремонт общего имущества дома	1 кв.м. общей площади	10,6
2	Организация вывоза мусора	1 кв.м. общей площади	По затратам
3	Уборка лестничных клеток	1 кв.м. общей площади	включено в тариф
4	Уборка Придомовой территории	1 кв.м. общей площади	включено в тариф
5	Услуги по управлению (аренда и обслуживание офиса, расходные материалы по обслуживанию компьютерной техники и телефонной связи, канцелярские товары, судебные издержки по работе с должниками и т.п.)	1 кв.м. общей площади	включено в тариф
6	Планово — предупредительный ремонт и профилактика инженерных систем (ежемесячные плановые осмотры, внеплановые осмотры крыши, инженерных систем, внешних элементов здания, подвальных помещений, внутренней системы отопления и ГВС, внутренней системы электроснабжения).		включено в тариф
7	Обслуживание систем вентиляции и дымоудаления		По затратам

№ п/п	Коммунальные услуги	Ед. изм.	Тариф (руб. за 1 кв/ч, куб.м.,Гкал.)
1	Электроэнергия	1 кВт/ч	по установленным тарифам
2	Водоснабжение, водоотведение	1 куб.м.	по установленным тарифам
3	Газоснабжение	1 куб.м.	по установленным тарифам
4	Освещение МОП	1 кВт/ч	по установленным тарифам

## ПЕРЕЧЕНЬ

услуг, оказываемых ООО «УК Калининграднефтестрой» собственникам жилых помещений  
жилищного фонда многоквартирного дома

№	Наименование	Периодичность
1	<p>Содержание и ремонт общего имущества:</p> <p>1. Подготовка зданий к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды, выполнением работ по техническому обслуживанию дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- расконсервирование и консервирование системы отопления</li> <li>- выборочный ремонт просевшей отмостки ( 10% от общего объема)</li> <li>- замена разбитых стекол окон</li> <li>- ремонт этажных электрощитов на лестничных площадках, ВРУ дома, устранение неисправной электропроводки, мелкий ремонт электротехнических устройств, замена выключателей, патронов,лампочки</li> <li>- прочистка канализационной сети внутренней (стояки и лежаки)</li> <li>- замена вентиля и стенов трубопроводов водо- и теплоснабжения, регулировка и накладка системы отопления</li> <li>-организация обслуживание внутренних систем газоснабжения и внутридомового газового оборудования</li> <li>- мелкий ремонт системы водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения</li> <li>- расчет и оплата электроэнергии мест общего пользования</li> <li>- протечка в отдельных местах кровли – ( 10% от общего объема)</li> <li>- проверка коллективных приборов измерения и учета</li> </ul> <p>2. Уборка земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- подметание придомовой территории, уборка мусора с газонов, уборка контейнерной площадки, уборка детской площадки</li> <li>- сдвигка и подметание снега с тротуаров</li> <li>- сдвигка и подметание снега с тротуаров при снегопаде</li> </ul> <p>3. Обеспечение аварийного обслуживания:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- системы водо-, электро- и теплоснабжения</li> <li>- неисправности системы освещения помещений общего пользования в течение 5 суток</li> </ul> <p>4. Организация вывоза твердых бытовых и крупногабаритных отходов</p>	<p>-сезонно, 2раза в год</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-по необходимости</li> <li>-по необходимости</li> <li>-по необходимости</li> <li>-по необходимости</li> <li>-по необходимости</li> <li>-по необходимости</li> <li>-по необходимости</li> <li>-по графику</li> <li>-по необходимости</li> <li>- ежемесячно</li> <li>-по необходимости</li> <li>-по истечении срока проверки</li> <li>-5 раз в неделю</li> <li>-по необходимости</li> <li>- 1 раз в день</li> <li>-круглосуточно</li> <li>-по необходимости</li> <li>-по графику</li> </ul> <p>с поставщиком услуг</p>

## **Приложение № 2**

### **Состав общего имущества дома**

В состав общего имущества дома включаются:

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

1. Межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, мастерские, технические чердаки и технические подвалы, встроенные гаражи и парковки автотранспорта, в которых имеются инженерные коммуникации, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, оборудование;
2. крыши;
3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обще домовые двери, окна, перила подъездов;
4. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных Государственного земельного кадастра;
5. внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
6. внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
7. внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования (и если имеется электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода), а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
8. внутренняя система газоснабжения, а также иного механического, электрического, измерительного и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

## **Приложение №3**

### **Телефоны аварийных служб и распорядок работы Управляющей организации**

#### **В случае возникновения аварийных ситуаций обратиться по телефонам:**

Служба спасения 112

Аварийная газовая служба - 04 стационарный, Мегафон, Теле2/ 040 МТС/004 Билайн

МП КХ «Водоканал» 667-667

ООО «Электросеть» диспетчер 75-11-99

АО «Янтарьэнерго» диспетчер 46-46-14

МП «Калининградтеплосеть» диспетчер 667-107/667-105

#### **Распорядок работы ООО «Управляющая компания Калининграднефтестрой»:**

**Пн, Чт, Пт. – с 08-00 до 17-00**

**Вт, С 09-00 до 19-00**

**Ср. с 09-00 до 17-00**

#### **Приемные дни для населения, в т.ч. прием паспортного стола и бухгалтерии осуществляется:**

- **Вт. - с 15-00 до 19-00**

**Чт. – с 08-00 до 17-00**

#### **Обеденный перерыв:**

- **13:00 до 14:00;**

тел/факс. 98-26-28, 98-26-38. 98-26-88 эл. почта ukkns@yandex.ru

#### **Приём директора:**

**первый и третий вторник месяца с 17-00 до 19-00.**

**Аварийная служба (круглосуточно) — 69-73-36, 69-73-35**