

опись - 1111111111  
06.09.2015

ДОГОВОР № 1

УПРАВЛЕНИЯ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

№ 1 по ул. Бахчисарайская 26

г. Калининград

ООО «Управляющая компания Калининграднефтестрой» в лице директора **Ануфриева Константина Александровича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_

собственник нежилого помещения общей площадью 262 кв.м., расположенного по адресу ул. Бахчисарайская 26, далее «Помещение», правоустанавливающие документы:

свидетельство \_\_\_\_\_  
свидетельство \_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем «Потребитель», а вместе далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Цели и предмет договора**

1. Целью настоящего договора является - обеспечение надлежащего содержания общего имущества в нежилом помещении многоквартирного жилого дома, а так же предоставление коммунальных услуг собственникам помещений. в нежилом здании.
2. Управляющая организация (УО) по заданию Потребителя в соответствии с приложениями к настоящему договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по:
  - управлению нежилого здания ;
  - содержанию и текущему ремонту общего имущества в нежилом помещении \_\_\_\_\_ ул. Бахчисарайская Калининграда, при этом, нежилые помещения находятся в частной собственности, а места общего пользования - в общей долевой.
  - организовать предоставление коммунальных услуг Потребителю и иным законным пользователям помещений, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления нежилым зданием, деятельность.
1. Состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении № 2 к данному договору.

**2. Права и обязанности Управляющей организации.**

**2.1. Управляющая организация 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 нежилого помещения , расчету и начислению платежей, по поверке, 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 нежилом здании по установлению размера платы за нежилое помещение, содержание и ремонт общего имущества.
- 2.1.4. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за помещения, коммунальные и прочие услуги Потребителю помещений нежилого здания.
- 2.1.5. Ежегодно, **но не более одного раза в год** пересматривать установленные тарифы (размеры платы на 1 кв.м. общей площади помещения).
- 2.1.6. Приостанавливать или ограничивать подачу потребления электроэнергии в случаях

- предусмотренных законодательством и Договором, а также в случаях неоплаты оказанных жилищно - коммунальных услуг в течении 2-х расчётных периодов, уведомив Потребителя за 10 суток, до введения ограничения или приостановления подачи услуг.
- 2.1.7. 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),
- 2.1.8. В аварийных ситуациях (дефекты на трубопроводах систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, находящихся в нежилом помещении) при отсутствии собственника (нанимателя) нежилого помещения более одних суток, а также ключей от помещений, вскрывать нежилое помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, организаций подрядчиков по обслуживанию нежилого фонда с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности помещения.
- 2.1.9. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 2.1.10. Привлекать третьих лиц (далее - исполнителей) для выполнения обязательств по настоящему договору.
- 2.1.11. По обращению Потребителя оказывать платные услуги на все виды внутренних ремонтов, стоимость которых определяется по взаимному соглашению Сторон (по договорённости), без стоимости материалов.
- 2.1.12. 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.

## **2.2. Обязанности:**

- 2.2.1. Осуществлять управление общим имуществом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Потребителя в соответствии с целями указанными в 1.1 договора.
- 2.2.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в нежилом помещении в соответствии с Приложениями к настоящему договору.
- 2.2.3. Организовать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в нежилом помещении в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации. в необходимом объеме.
- 2.2.4. 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.
- 2.2.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание нежилого помещения, устранять аварии, а также выполнять заявки Потребителя либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственнику помещений, в сроки, установленные настоящим договором самостоятельно и с привлечением третьих лиц (АПС и другие).
- 2.2.7. Информировать Потребителя об изменении размера платы по данному договору за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, 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..
- 2.2.8 По требованию Потребителя выдавать в приемные дни справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы ( при отсутствии у Потребителя задолженности по оплате услуг УК).
- 2.2.9. 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 нежилого здания, получать коммунальные услуги в объеме

установленном условиями договора и норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

- 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 Организацией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

### **3.2. Потребитель обязан:**

- 3.2.1. Использовать общие помещения и общее имущество нежилого помещения 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.
- 3.2.3. Соблюдать «Единые правила пользования нежилыми помещениями, содержания нежилых домов и придомовой территории», а также Правила пожарной безопасности, не производить перенос инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией, не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления.
- 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 нежилом помещении, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке. Устранять за свой счет повреждения общего имущества нежилого помещения а также производить ремонт или замену поврежденного общего имущества и оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Потребителя, либо других лиц.
- 3.2.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра приборов учета технического и санитарного состояния внутри нежилых общедомовых инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нежилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.
- 3.2.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в нежилом помещении.

## **4. Платежи по договору.**

### **4.1. 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. 240. 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ).
- 4.1.2. Цена настоящего Договора определяется:
  - размером платы за управление нежилым помещением
  - размером платы за содержание и текущий ремонт общего имущества,
  - размером платы за коммунальные услуги, рассчитанной в соответствии с показаниями приборов учета и тарифами, установленными для коммунальных услуг, указанных в Приложении №1 .
- 4.1.3. Размер платы за управление нежилым помещением, 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), В случае непринятия на общем собрании тарифов, предложенных У К (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). Перечень выполняемых У О услуг и

работ указан в Приложении № 1. При этом в размер платы за управление нежилым помещением, содержание и текущий ремонт общего имущества дома не включена стоимость услуг АО «Янтарьэнерго». Данные платежи являются транзитными для Управляющей организации и 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 или поломке приборов учета. Оплата за услуги РСО и иных организаций поставщиков услуг оплачиваются отдельно от тарифа по фактическим затратам.

4.1.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти, либо органами местного самоуправления на основании нормативных актов, изданных в порядке, установленном законодательством, и применяются (изменяются) с даты указанной в нормативном акте. При отсутствии (неисправности) приборов учета, количество потребленных коммунальных услуг и размер платы за них определяется в соответствии с нормативными актами, принятыми в установленном законом порядке. Плата за управление нежилым помещением, содержание и текущий ремонт общего имущества в нежилом помещении и коммунальные услуги вносится **ежемесячно до двадцать пятого** числа месяца, следующего за истекшим- на расчетный счет ООО РИВЦ «Симплекс», на основании выставяемых платежных документов. Платежные документы на оплату услуг и работ по настоящему Договору выставяются Управляющей организацией не позднее **пятнадцатого числа** месяца, следующего за расчетным. В платежном документе указывается, за какой период производится оплата по Договору, сумма за оплату услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нежилом помещении сумма на оплату коммунальных и дополнительных (если предоставляются) услуг, а также имеющаяся задолженность. УК вправе в одностороннем порядке один раз в год повышать тариф на содержание жилья на сумму, соответствующую проценту инфляции текущего года.

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 или

вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

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.

## 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 организации в соответствии со своей долей в праве общей собственности.

## 6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая организация не несет ответственности по Договору, если Потребителем не исполняются

п.п.3.1.1.-3.1.4,4.1.5 Договора.

6.2. При исполнении обязательств настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, при этом вина является необходимым основанием ответственности.

6.3. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются путем соглашения сторон, либо в установленном законом судебном порядке.

6.4 Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие вины

3-х лиц, непреодолимой силы, либо несвоевременной оплаты услуг Потребителями.

6.5. Убытки понесенные сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной стороной в установленном Законодательством порядке.

6.6. Ликвидация последствий аварии, происшедшей по вине одного из Потребителей (несвоевременная подача заявки, приведшая к аварийной ситуации) обеспечивается службами Управляющей организации за счёт Потребителя.

6.7. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (Форс-мажор), не зависящих от воли сторон, последствий которых предусмотрительная сторона, не могла ни избежать, ни уклониться, в том числе обстоятельства признанные официальными органами чрезвычайными, Исполнитель не несет ответственности за эти обстоятельства, т.к. в связи с ними не может в полном объеме исполнить свои обязанности по договору.

#### 7. Срок действия договора.

7.1. Договор вступает в силу и действует с «06» 09 2016 г. и действует до «06» 09 2016 г.

7.2. Если за 30 дней до истечения срока действия Договора стороны не уведомили письменно о прекращении настоящего Договора, он считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях (за исключением, тарифов, указанных в Приложении №1, которые изменяются ежегодно на основании предложений УО) Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Управляющей организации, другой у Потребителя.

7.3. Изменения и дополнение к договору должны быть составлены в письменной форме, согласованы и подписаны сторонами, за исключением изменений и дополнений, вносимых в Приложение № 1.

7.4. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для сторон правила иные чем те, которые действовали на момент заключения договора.

7.5. Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке изменить условия договора в части транзитных платежей, которые направляются обслуживающим организациям и могут быть изменены ими, уведомив об этом Потребителя за 1 (один) месяц, путем размещения объявления на информационных стендах дома, либо в местах общего пользования на лестничных клетках 1-го этажа. .

7.6. Прекращение договора не освобождает Потребителя от исполнения обязательств оплаты услуг (имеющейся задолженности) за период действия Договора.

#### 8. Гарантийный ремонт.

8.1. Управляющая, организация не несет ответственности при возникновении неисправности инженерного оборудования или выявленных иных строительных дефектов в период гарантийного срока эксплуатации здания. При обнаружении таких дефектов Управляющая организация уведомляет Потребителя в течении 3 дней с момента обнаружении дефекта, для последующего уведомления застройщика. Управляющая организация представляет акты обследования по выявленным строительным дефектам и выступает в судах 3 лицом. либо свидетелем.

#### 9. Перечень документов прилагаемых к договору

9.1. Приложение №1- Тарифы и перечень услуг и работ по управлению помещением, содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг.

9.2 Приложение №2 - Состав общего имущества.

9.3 Приложение № 3 - Телефоны аварийных служб и распорядок работы Управляющей организации

#### 10. Адреса и подписи сторон

Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания  
Калининграднефтестрой»  
г, Калининград, ул. Тихая, 1  
тел. 98-26-28  
ОГРН 1093925016481

Потребитель:



ИНН 3906208229 /390601001  
КАЛИНИНГРАДСКОЕ ОСБ № 8626  
Сбербанк России ОАО  
Р/сч. № 40702810320970000086  
БИК № 042748634 сч. № 30101810100000000634  
ИНН 7722076611/390402001  
э/почта [ukkns@yandex.ru](mailto:ukkns@yandex.ru) ;

Директор  К.А. Ануфриев





**Режим работы ООО «УК Калининграднефтестрой»**

**Пн – Пт с 08.00 – до 17.00      приёмные дни – Вт с 15.00 – до 19.00      чт с 08.00 — до 17.00**

**обед с 13.00 – до 14.00**

**Телефон: 98-26-28**

**Состав общего имущества: Приложение 2**

1. Лестничные площадки, лестницы, помещения общего пользования
2. Коридоры, в т.ч. по которым проходят инженерные коммуникации
3. Ограждающие, несущие конструкции, крыши
4. Окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты, входы
5. Оборудование водомерных узлов
6. Внутренние инженерные системы, проходящие по местам общего пользования
7. Коллективные приборы учета
8. Этажные щитки, осветительные установки помещений общего пользования
9. Пожарные гидранты

**Телефоны аварийных служб**

**Приложение №3**

СЛУЖБА СПАСЕНИЯ .....01  
АВАРИЙНАЯ ГОРГАЗА.....04  
ГОРОДСКАЯ АВАРИЙНАЯ СЛУЖБА.....96-53-28; 004  
ВОДОКАНАЛ НАРУЖНЫХ СЕТЕЙ.....215-805  
НАРУЖНЫЕ СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ.....430-793  
КАБЕЛЬНЫЕ И НАРУЖНЫЕ СЕТИ.....464-614  
НАРУЖНОЕ ОСВЕЩЕНИЕ.....434-478  
КАЛИНИНГРАДТЕПЛОСЕТЬ диспетчер..557-088;275-058  
ЛИВНЕВАЯ СЛУЖБА.....8-9114509012; 219-861