

20/12

ДОГОВОР № 01
управления многоквартирным домом № 10-18 расположенным
по улице Калязинская, в городе Калининграде

г. Калининград

«01» июля 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Калининграднефтефтор», в лице директора Кожевникова Валентина Алексеевича, действующего на основании става, с одной стороны и [] зарегистрированный по адресу: г. Калининград, ул. Калязинская 10 кв. 13 именуемый в дальнейшем «Потребитель», с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Термины используемые в Договоре.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь 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.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля собственника помещения в данном доме): - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Состав общего имущества: - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений и не оформленные в собственность, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (теплоснабжение).

1. Предмет Договора.

1.1. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Потребителя в течение срока действия настоящего Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по обеспечению надлежащего содержания и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по ул. Калязинская, 10 в городе Калининграде (далее по тексту именуемый - Жилой дом), а также от своего имени и за счет Потребителя организовывать обеспечение помещения, принадлежащего Потребителю и общего имущества Жилого дома коммунальными услугами, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Жилым домом деятельность.

1.1.1. Коммунальные услуги предоставляются Управляющей компанией не лично, а посредством заключения соответствующих договоров с организациями - поставщиками услуг от своего имени и за счет Потребителя. В указанном случае Управляющая компания выступает как агент, обеспечивающий от своего имени и за счет Потребителя коммунальными услугами помещение, принадлежащее Потребителю, а также общее имущество Жилого дома, пропорционально доле Потребителя в праве общей собственности.

1.2. Потребителю принадлежит квартира общей площадью 64,2 кв.м., расположенная по адресу: 236029, г. Калининград, ул. Калязинская, кв. № 10 (далее по тексту именуемое - Помещение), на основании []

1.3. Настоящий Договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1 от 01.05 2009 года).

Перечень предоставляемых Управляющей компанией работ и услуг определен Приложением № 1 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Управляющая компания обязана:

- 2.1.1. Оказывать услуги по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества Жилого дома, согласно Перечня услуг, являющегося Приложением № 1 к настоящему Договору.
- 2.1.2. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.
- 2.1.3. Представлять законные интересы собственников помещений в том числе в отношении с третьими лицами.
- 2.1.4. Контролировать своевременное внесение обязательных платежей и взносов.
- 2.1.5. Своевременно ставить в известность собственников об изменении тарифов.
- 2.1.6. В случае невнесения собственником платы в течение двух месяцев, производить отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроэнергии.

2.2. Потребитель обязан:

- 2.2.1. Своевременно в установленные сроки и в установленном порядке осуществлять оплату предоставленных по Договору услуг.
- 2.2.2. Оплачивать дополнительно вывоз крупногабаритных и строительных отходов.
- 2.2.3. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру, а также не осуществлять самостоятельную врезку в канализационные стояки и не подключаться к слаботочным сетям, расположенным в щите лифтового холла без согласования с Управляющей компанией.
- 2.2.4. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.
- 2.2.5. Потребитель обязуется ни до, ни после оформления права собственности на указанное в п.1.2.2 Договора помещение не проводить работы связанные с отступлением от проекта (возведение (разрушение) внутренних перегородок, штробление стен и перекрытий, переоборудование внутренних инженерных сетей водо-, электро-, газо- и теплоснабжения, установку внешних блоков кондиционирования и т.п., каких-либо внешних сетей, антенн, а также изменения фасада здания) без письменного согласования с Управляющей компанией и иными уполномоченными организациями.

3. Стоимость услуг, порядок расчетов.

3.1. Потребитель производит следующие платежи в рамках настоящего Договора:

- 3.1.1. за услуги и работы по обеспечению надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества в Жилом доме, в том числе управленческие и эксплуатационные услуги – 10рублей 50 копеек за квадратный метр общей площади.
- 3.1.2. возмещение расходов Управляющей компании, как агента, обеспечивающего организацию снабжения Помещения, принадлежащего Потребителю коммунальными услугами, согласно показаниям приборов учета по тарифам, устанавливаемым организациями-поставщиками коммунальных услуг;
- 3.1.3. возмещение расходов Управляющей компании, как агента, обеспечивающего организацию снабжения общего имущества Жилого дома коммунальными услугами согласно показаниям приборов учета по тарифам, устанавливаемым организациями-поставщиками коммунальных услуг пропорционально доле в общей собственности, принадлежащей Потребителю;
- 3.1.4. оказанные Потребителю дополнительные услуги, не включенные в перечень услуг определенных в Приложении № 1 к настоящему Договору, оплачиваются по установленным Управляющей компанией тарифам до 10 числа месяца следующего за расчетным, согласно выставленного Управляющей компанией счета.

3.1.5. Оплата платежей производится через банк с привлечением МУП РИВЦ «Симплекс». Днем оплаты считается день зачисления денежных средств на её расчетный счет в банке, либо приема в кассу Управляющей компании.

Управляющая компания



Потребитель



3.1. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Потребителя по отдельному договору.

3.2. Тарифы на подачу электроэнергии, воды, газа и тепловой энергии пересматриваются автоматически, со дня изменения тарифов организациями-поставщиками коммунальных услуг.

3.11. Не использование помещения не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

3.12. Срок действия Договора.

4.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и заключен сроком на 5 (пять) лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Указанное в настоящем пункте заявление должно быть направлено противоположной стороне не менее чем за один месяц до окончания срока действия Договора.

4.2. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае отказа Потребителя от изменения платы за содержание и ремонт Помещения, с учетом предложения Управляющей компании, сделанного в соответствии с п.7 ст. 156 ЖК РФ, а также в случае, если ежегодное очередное собрание собственников помещений не проводится в течение 3-х месяцев после установленного для его проведения срока. Управляющая компания направляет уведомление о расторжении Договора Потребителю по адресу указанному в настоящем Договоре не менее чем за один месяц до окончания срока действия Договора.

5. Ответственность сторон и порядок разрешения споров.

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров, а в случае если стороны не пришли к согласию, в судебном порядке в соответствии с законодательством.

6. Заключительные положения.

6.1. Настоящий Договор составлен и подписан сторонами на четырех страницах, в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

6.2. Все приложения к настоящему Договору и к его приложениям являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.3. Приложение к настоящему Договору: «Перечень и стоимость услуг по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества Дома» на двух страницах.

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая компания:

ООО «УК Калининграднефтьстрой»

236029, г. Калининград, ул. Тихая, 1

ИНН/КПП 390628229//390601001

Р/с 40702810500050000641

в Филиале «Калининградский»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

к/с 30103810900000000863

БИК 042748863

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

ОАО «Калининграднефтепродукт»

Потребитель:

Власов, Иван Иванович

И

О

О

З

З

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

У

к договору № __01__, от «01» 07 2009 г. ул. Калязинская 10-20 г. Калининград

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	10,5
2	Организация вывоза мусора	1 кв.м. общей площади	По затратам
3	Уборка Придомовой территории	1 кв.м. общей площади	включено в тариф
4	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
5	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
6	Обслуживание систем вентиляции и дымоудаления		По затратам
7	Обслуживание ИТП	1 кв. общей площади	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	Электроэнергия МОП	1 кВт/ч	По установленным тарифам
5	Отопление	1 Гкл	По установленным тарифам

СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ

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

№	Наименование	Периодичность
1	Содержание и ремонт общего имущества: 1. Подготовка зданий к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды, выполнением работ по техническому обслуживанию дома: - расконсервирование и консервирование системы отопления - выборочный ремонт просевшей отмостки (10% от общего объема) - замена разбитых стекол окон - ремонт этажных электрощитов на лестничных площадках, ВРУ дома, устранение неисправной электропроводки, мелкий ремонт электротехнических устройств, замена выключателей, патронов,лампочки - прочистка канализационной сети внутренней (стояки и лежаки) - замена вентилей и сгонов трубопроводов водо- и теплоснабжения, регулировка и накладка системы отопления -организация обслуживание внутренних систем газоснабжения и внутридомового газового оборудования - мелкий ремонт системы водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения - расчет по оплате электроэнергии мест общего пользования - протечка в отдельных местах кровли – (10% от общего объема) - поверка коллективных приборов измерения и учета 2. Уборка земельного участка: - подметание придомовой территории, уборка мусора с газонов, уборка контейнерной площадки, уборка детской площадки - сдвигка и подметание снега с тротуаров - сдвигка и подметание снега с тротуаров при снегопаде 3. Обеспечение аварийного обслуживания: - системы водо-, электро- и теплоснабжения - неисправности системы освещения помещений общего пользования в течение 5 суток 4. Организация вывоза твердых бытовых и крупногабаритных отходов	-сезонно, 2раза в год -по необходимости -по необходимости -по необходимости -по необходимости -по необходимости -по необходимости -по графику -по необходимости - ежемесячно -по необходимости -по истечении срока проверки -5 раз в неделю -по необходимости - 1 раз в день -круглосуточно -по необходимости -по графику с поставщиком услуг

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» 21-47-84/21-92-18/21-58-05

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. Ср.Чт. Пт. – с 08-00 до 17-00

Вт. С 09-00 до 19-00

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, 98-26-88 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, 560-550, 560-245