

ДОГОВОР № 12  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ ПО УЛИЦЕ  
Бахчисарайская дом 26

г. Калининград

от 04 09 20 14 г.

ООО «Управляющая компания «Калининграднефтестрой», в лице директора **Ануфриева Константина Александровича**, действующего на основании Устава с одной стороны, и собственника квартиры № 12 по адресу: ул. Бахчисарайская, 26 площадью                      кв.м. в г. Калининграде на основании свидетельства о собственности 39-АБ                      г. «                    », 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 — 1390,70 кв.м.  
Этажность — 7 этажей  
Количество квартир — 26
- 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. **Бахчисарайская, 26** 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 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 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 аварийные ситуации (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 фиксацией 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), без стоимости материалов.
- 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 паспортного стола по выдаче справок, копий лицевого счёта 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 10 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, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке. Устранять за свой счет 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;
- 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). 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 ( ИП Сергеева Г.П., 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.
- 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 МУП РИВЦ « Симплекс», ОАО « Янтарьэнергообит» (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.

#### 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.
- 6.2. При исполнении обязательств по 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 компания освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие вины третьих 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. 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 «01» 09 2014г. и действует до «01» 09 2015.
- 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 УК). Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Управляющей компании, другой у Потребителя. Договор действителен с приложениями №1, №2, №3.
- 7.3. Прекращение договора не освобождает Потребителя от исполнения обязательств оплаты услуг (имеющейся задолженности) за период действия Договора.

#### 8. Гарантийный ремонт.

- 8.1. Управляющая компания не несет ответственности при возникновении неисправности инженерного оборудования или выявленных иных строительных дефектов в период гарантийного срока эксплуатации здания. При обнаружении таких дефектов Управляющая компания уведомляет Потребителя в течении 3 дней с момента обнаружения дефекта, для последующего уведомления застройщика. Диалог с застройщиком ведет Управляющая компания. Управляющая компания 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 домом, содержанию и ремонту общего имущества дома и коммунальных услуг.
- 9.2. Приложение №2 - Состав общего имущества.
- 9.3. Приложение №3 - Телефоны аварийных служб

#### 10. Адреса и подписи сторон

ООО «УК Калининграднефтестрой»  
тел.98-26-28 г. Калининград, ул.Тихая 1, оф.№ 15  
ИНН 3906208229 ОГРН 1093925016481  
Р/сч. № 40702810320970000086  
КАЛИНИНГРАДСКОЕ ОСБ № 8626  
Сбербанк России, ОАО БИК № 042748634  
с/ч. № 30101810100000000634  
э-почта uk@nps-land.ru;

Директор \_\_\_\_\_ К.А. Ануфриев





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)
	Содержание и ремонт общего имущества дома	1 кв.м. общей площади	11,5
1	Замена лампочек в МОП	1 кв.м. общей площади	включено в тариф
2	Дератизация и дезинфекция	1 кв.м. общей площади	включено в тариф
3	ППР инженерных сетей (сети ХВС, водоотведения, электроснабжения, вентиляция,)	1 кв.м. общей площади	включено в тариф
4	Аварийно — техническое обслуживание	1 кв.м. общей площади	включено в тариф
5	Текущий ремонт конструктивных элементов зданий МКД	1 кв.м. общей площади	включено в тариф
6	Уборка лестничных клеток	1 кв.м. общей площади	включено в тариф
7	Уборка придомовой территории	1 кв.м. общей площади	включено в тариф
8	Услуги по управлению	1 кв.м. общей площади	включено в тариф
9	Оплата услуг «Сбербанка»		включено в тариф
10	Обслуживание лифта	1 кв.м. общей площади	по затратам
11	Домофон ( после одного года гарантии)	С квартиры	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
5	Вывоз мусора	1 кв. м.	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 лежачки)</li> <li>- замена вентиля и сгонов трубопроводов водо- и теплоснабжения, регулировка и накладка системы отопления</li> <li>- мелкий ремонт системы водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения</li> <li>- снятие показаний электросчётчиков, расчет по оплате 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>5. Уборка лестничных клеток</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- подметание лестничных клеток, уборка лифтовой кабины</li> <li>- мытье полов</li> <li>- влажная протирка стен, дверей,</li> <li>- влажная протирка стеновых панелей подъезда (если позволяет покрытие)</li> <li>- мытье окон, металлических ограждений на лестничных клетках</li> </ul> <p>6. Организация обслуживания лифта</p>	<p>-сезонно, 2раза в год</p> <p>-по необходимости</p> <p>-по необходимости</p> <p>-по необходимости</p> <p>-по необходимости</p> <p>-по необходимости</p> <p>-по необходимости</p> <p>- по необходимости</p> <p>- ежемесячно</p> <p>-по необходимости</p> <p>-по истечении срока проверки</p> <p>-5 раз в неделю</p> <p>-по необходимости</p> <p>- 1 раз в день</p> <p>-круглосуточно</p> <p>-по необходимости</p> <p>-по графику с поставщиком услуг</p> <p>-2 раза в неделю</p> <p>-1 раз в неделю</p> <p>-1 раз в месяц</p> <p>-1 раз в год</p> <p>-2 раза в год</p> <p>- по затратам</p>



## 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 подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, гаражи и встроенные автостоянки 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, 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 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.

## Приложение №3

## Телефоны аварийных служб и распорядок работы Управляющей организации

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

Городская аварийная служба 004  
 Наружные сети канализации 53-07-93  
 Кабельные и воздушные сети 46-46-14, 44-66-10  
 Наружное освещение 53-44-78  
 МУП «Калининградтеплосеть» диспетчер 95-70-79, 96-50-58  
 Водоканал наружных сетей 21-58-05  
 Аварийная Горгаза 04

Распорядок работы ООО «Управляющая компания Калининграднефтестрой»:

Пн.-Пт. – с 08-00 до 17-00

Приемные дни для населения и прием паспортного стола 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 эл.почта ukkns@yandex.ru

Приём директора:

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