

ДОГОВОР № 43
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ ПО УЛИЦЕ
Бахчисарайская дом 24

г. Калининград

от «20» 11 20 13 г.

ООО «Управляющая компания «Калининграднефтестрой», в лице директора Кожевникова Валентина Алексеевича, действующего на основании Устава одной стороны, и _____ собственника квартиры № 43 по адресу: ул. Бахчисарайская, 24 площадью 10,0 кв.м. в г. Калининграде на основании свидетельства о собственности 39-АБ _____ 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 — 5626,0 кв.м.
Этажность — 7 этажей
Количество квартир — 72
- 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, 24** 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 неуплат 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 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.

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 5 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.

- 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 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 « 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.

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 «20» 11 2013г. и действует до «20» 11 2014 г.
- 7.2. Если за 30 дней до истечения срока действие 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 обнаружении 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.

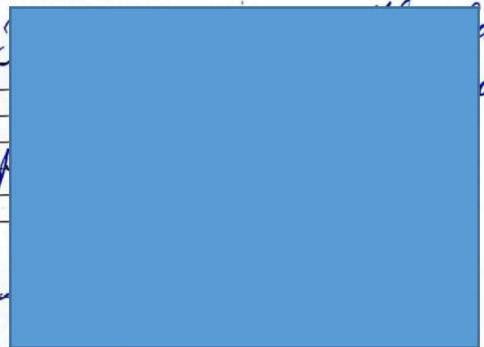
9. Перечень документов прилагаемых к договору

- 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 Калининграднефтьстрой»
тел.98-26-28 г. Калининград, ул.Тихая 1, оф.№ 15
ИНН 3906208229 ОГРН 1093925016481
Р/сч. № 40702810320970000086
КАЛИНИНГРАДСКОЕ ОСБ № 8626
Сбербанк России О.А.С. БИК № 042748634
сч. № 30101810100000000034
э/почта: uknps@yandex.ru

Директор В.А.Кожевников



к договору № _____ 43 _____, от « 20» 11 2013 г. ул. Бахчисарайская, д. 24
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	11,5
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"> - 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 стогов 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 и оплата электроэнергии мест общего пользования - протечка в отдельных местах кровли – (10% от общего объема) - проверка коллективных приборов измерения и учета <p>2. Уборка земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>3. Обеспечение аварийного обслуживания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - системы водо-, электро- и теплоснабжения - неисправности системы освещения помещений общего пользования в течение 5 суток <p>4. Организация вывоза твердых бытовых и крупногабаритных отходов</p> <p>5. Уборка лестничных клеток</p> <ul style="list-style-type: none"> - подметание лестничных клеток - мытье полов - подметание лифтовых кабин - влажная протирка стен, дверей, зеркал кабины лифта - влажная протирка стеновых панелей подъезда (если позволяет покрытие) 	<p>-сезонно, 2раза в год</p> <ul style="list-style-type: none"> -по необходимости -по необходимости -по необходимости -по необходимости -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 -1 раза в неделю -1 раз в неделю -2 раза в неделю -1 раз в месяц

	<p>– мытье окон, металлических ограждений на лестничных клетках</p> <p>6. Организация обслуживания лифта – обслуживание и эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства, мелкий ремонт, освидетельствование.</p>	<p>-1 раз в год -2 раза в год -по необходимости</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 Горгаза 04

Городская аварийная служба 004 Водоканал наружных сетей 21 -58-05

Наружные сети канализации 53-07-93 Кабельные и воздушные сети 46-46-14, 44-66-10

Наружное освещение 53 -44-78 МП «Калининградтеплосеть» диспетчер 95-70-79, 96-50-58

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, 98-26-88 эл.почта ukkns@yandex.ru

Приём директора:

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

Аварийная служба УК (круглосуточно) — 69-73-35