

ДОГОВОР № 5  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ ПО  
УЛИЦЕ Державского 4

г. Калининград

от 1.02 20010

ООО «Управляющая компания «Калининграднефтестрой», в лице директора Кожевникова Валентина Алексеевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и Ивановича № 5 площадью 200,5 кв.м по адресу ул. Державского 4 в г.Калининграде на основании свидетельства о собственности 39АА 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.

1.2 Управляющая компания (УК) по заданию Потребителя в соответствии с приложениями к настоящему договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по:

- У правлению многоквартирным жилым домом,
- содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по ул. Красная №109 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. Обязанности:

2.1.1 .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 1.1 договора.

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

2.1.3.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.

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

2.1.5.Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в многоквартирном жилом доме, 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 (АРС и другие).

2.1.6. 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..

2.1.7. 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.

#### 2.2. Управляющая компания вправе:

2.2.1 .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.

2.2.2.В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с неплательщиков сумму неуплаченных платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц.

- 2.2.3. 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.)
- 2.2.4. Ежегодно, но не более одного раза в год пересматривать установленные тарифы (размеры платы на 1 кв.м. общей площади помещения), указанные в Приложении №1.
- 2.2.5. Приостанавливать или ограничивать подачу потребления электроэнергии в случаях предусмотренных законодательством и Договором, а также в случаях неоплаты оказанных коммунальных услуг в течении 2-х расчётных периодов, уведомив Потребителя за 10 суток, до введения ограничения или приостановления подачи услуг.
- 2.2.6. 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),
- 2.2.7. В аварийные 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.
- 2.2.8. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 2.2.9. Привлекать третьих лиц (далее - исполнителей) для выполнения обязательств по настоящему договору).
- 2.2.10 По обращению Потребителя оказывать платные услуги на все виды внутренних ремонтов, стоимость которых определяется по взаимному соглашению Сторон (по договорённости), без стоимости материалов.
- 2.2.11 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.

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

#### **3.1. Потребитель обязан:**

- 3.1.1. 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.
- 3.1.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользовательских услугами, а также иные платежи, установленные Договором, Законом, нормативными актами, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, принятому в соответствии с законодательством,
- 3.1.3. Являясь собственником нежилого помещения (офиса, магазина и т.п.) самостоятельно, до 10 числа текущего месяца, следующего за расчетным, забирать в Управляющей компании платежные документы на оплату услуг.
- 3.1.4. 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.
- 3.1.5. 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;
- 3.1.6. 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;

- 3.1.7. 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.
- 3.1.8. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном жилом доме.

### 3.2, Потребитель имеет право:

3.2.1 Пользоваться общим имуществом в многоквартирном жилом доме,.

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

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

## 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. 240. 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 доме, 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 неприятия 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). Перечень выполняемых ДК услуг и работ указан в Приложении №2. При этом в размер платы за управление многоквартирным жилым домом, содержание и текущий ремонт общего имущества дома не включена стоимость размещения твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритного мусора, стоимость обслуживания лифтов  
стоимость обслуживания внутридомового газового и другого оборудования, стоимость дополнительных услуг (если предоставляются), которые Потребитель оплачивает в соответствии с тарифами предприятия непосредственного поставщика услуги (МП «Чистота», ЧП Ильин (Кумерау), ООО Янтарьэнерго, ФГУП «Калининградгазификация» и др.). 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, в случае отсутствия приборов учета.

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 двадцатого числа месяца, следующего за истекшим-** в Управляющую компанию или МУП РИВЦ «Симплекс», 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 или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

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, 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 ДОЛИ ВПРАВЕ** общей собственности.

## 6. Ответственность сторон

- 6.1. Управляющая компания 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 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 «1» 02 2009г. и действует до «31» 12 2010г.

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 несёт 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. 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»  
Калининград, ул Тихая, 1 тел. 98-26-28  
ОГРН 1093005016481  
ИНН 3906208229/390601001  
р\с 40702840590050000641 в филиале  
«Калининградский ОАО «Собинбанк»  
к\с3010810900000000863 Бик042748863

Директор  В.А.Кожевников

пас  
ОВ  
г.Ка  
пр  
тел

Собственник 

к договору № 5, от « 01 » 02 2010 г. ул. Пушкина, д. 4 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	14,0
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
8	Обслуживание ВДГО	1 кв.м. общей площади	По затратам
9	Обслуживание лифтов (тех. освидетельствование, страховка)	1 кв.м. 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

**СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ**

услуг, оказываемых ООО «УК Калининграднефтьстрой» 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 вентилей 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 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</li> <li>- мытье полов</li> <li>- подметание лифтовых кабин</li> <li>- влажная протирка стен, дверей, зеркал кабины лифта</li> <li>- влажная протирка стеновых панелей подъезда (если позволяет покрытие) <ul style="list-style-type: none"> <li>- мытье окон, металлических ограждений на лестничных клетках</li> </ul> </li> </ul>	<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>-по графику</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</p> <p>с поставщиком услуг</p> <p>-1 раза в неделю</p> <p>-1 раз в неделю</p> <p>-2 раза в неделю</p> <p>-1 раз в месяц</p> <p>-1 раз в год</p> <p>-2 раза в год</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» 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**