

Договор № Вас-во/____
оказания услуг управления, содержания, ремонта общего имущества
многоквартирного дома по адресу: пос. Васильково Гурьевского района, ул. 40-летия Победы, дом №6

«___» _____ 2013 года

гор. Калининград

_____, _____, г.р., паспорт РФ _____, код подр-я _____, выдан _____, г., _____, Свидетельство госрегистрации 39-____ № _____, выдано УФРСКК по КО права собственности на квартиру по адресу пос. Васильково Гурьевского района, улица 40-летия Победы, дом 6, кв. _____, общей площадью _____ кв.м., (далее по тексту «помещение»), именуемый в дальнейшем «Собственник (Потребитель)», с одной стороны, и
-общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Мой Дом», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора **НЕХВЕДОВИЧ Регины Францевны**, действующей на основании доверенности, выданной генеральным директором Котельниковым С. Б., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Сторонами настоящего Договора являются **собственники многоквартирного дома**, расположенного по адресу: пос. Васильково Гурьевского района Калининградской области, ул. 40-летия Победы, дом 6, с одной стороны и Управляющая компания «Мой Дом», с другой. Настоящий Договор заключается на основании решения Общего собрания собственников многоквартирного дома.

1.2. При исполнении обязательств по управлению, содержанию и ремонту общего имущества жилого дома УК «Мой Дом» руководствуется положениями гражданского и жилищного законодательства, требованиями Правил, утвержденных Правительством РФ.

1.3. Условия настоящего Договора, перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту жилого дома и их стоимость определены Общим собранием собственников и согласованы с Управляющей компанией, являются одинаковыми и имеют равную юридическую силу для всех собственников помещений данного многоквартирного дома (ст. 162 ЖК).

Основания заключения Договора, его условия и срок могут быть изменены по решению Общего собрания собственников.

1.5. Условия настоящего Договора для собственников нежилых помещений могут иметь отличия, определяемые Управляющей компанией и Собственником нежилого помещения с учетом специфики обслуживания таких помещений и порядка оказания жилищно-коммунальных услуг. Содержание нежилых помещений не должно оказывать негативного влияния на права и интересы собственников жилых помещений.

1.6. Уклонение от заключения (подписания) настоящего Договора не освобождает Собственника от обязательств по исполнению условий настоящего Договора.

1.7. В случае передачи Собственником своего жилого либо нежилого помещения во временное владение и пользование иным лицам все права и обязанности, указанные и вытекающие из настоящего Договора лежат на Собственнике, если Договором не предусмотрено иное. Неиспользование Собственником своего жилого или нежилого помещения не является основанием невнесения платы за предоставленные жилищные и коммунальные услуги. Перерасчет платежей за период временного отсутствия Собственника производится в порядке, установленном действующим законодательством.

1.8. Наниматели, иные лица (потребители), владеющие жилыми либо нежилыми помещениями на основании договоров найма, аренды, пользования, и т.п. руководствуются условиями договора с Собственником, при этом в части не предусмотренной договором с Собственником либо противоречащей настоящему Договору силу имеют условия настоящего Договора. Оплата за жилищно-коммунальные услуги производится в соответствии с положениями ст. 155 ЖК РФ.

1.9. В случае необходимости проведения Исполнителем работ, не установленных настоящим Договором, в том числе вызванных ликвидацией последствий аварий или предпосылок к ним, наступивших по вине Собственника или иных лиц, пользующихся помещением с согласия Собственника, а также лиц, производивших ремонтные и иные работы в квартире по приглашению с Собственником, указанные работы производятся за счет Собственника.

1.10. Собственник (Потребитель) не вправе требовать от Управляющей компании совершения действий, если они не соответствуют требованиям и предписаниям действующих законных и подзаконных актов.

1.11. Термины, используемые в Договоре

Собственник многоквартирного дома – юридическое или физическое лицо, индивидуальный предприниматель, право собственности которого на помещение/помещения оформлено в порядке, установленном законом.

-Потребитель - физическое или юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, право временного владения и пользования помещением которого основано на договоре с собственником, потребляющее жилищно-коммунальные услуги. Собственник может быть Потребителем, но Потребитель не всегда является собственником помещения, доли в общем имуществе.

Состав общего имущества жилого дома – расположенные внутри здания инженерные системы холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, электросети, общедомовые приборы учета, помещения, площадки, лифты, шахты, технические этажи (чердаки), подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыша, несущие, ограждающие и не несущие конструкции не являющиеся частями помещений, имеющих собственника, окна и двери помещений общего пользования, перила, земельный участок, на котором расположено здание, а также механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на общедомовых сетях, не являющихся частями помещений, имеющих собственника, используемое в интересах всех собственников жилого дома. Состав общего имущества определяется собственниками.

Доля в праве общей собственности на общее имущество (доля собственника) - доля, определяемая отношением общей площади помещения собственника к сумме общих площадей всех помещений в данном здании. Потребитель несет обязательства по содержанию и обслуживанию общего имущества пропорционально размеру полученного/переданного ему помещения собственником.

Коммунальные услуги – деятельность Исполнителя по подаче потребителям коммунальных ресурсов по внутридомовым сетям.

Жилищные услуги –управление жилым домом - обеспечение хранения технической документации и персональных данных, организация и обеспечение поставок коммунальных ресурсов и контроль их качества, расчет и прием платежей, работа

по ликвидации задолженностей, организация внутридомовой работы жильцов. *Содержание общего имущества жилого дома* - контроль за состоянием общего имущества дома, выявление и устранение возможных угроз безопасности граждан, осведомление жильцов о состоянии общего имущества, уборка, санитарно-гигиеническая очистка мест общего пользования, сбор и организация вывоза твердых и жидких бытовых отходов, организация выполнения потребителями противопожарных мер. *Содержание общего имущества обеспечивает* собственниками помещений - за счет собственных средств.

Работы по ремонту Общего имущества - текущий ремонт общего имущества - комплекс ремонтных и восстановительных работ с целью устранения незначительных неисправностей (восстановления работоспособности) и поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования инженерных систем, конструкций дома, входящих в общее имущество. **Капитальный ремонт общего имущества** - смена, восстановление или замена элементов здания, сетей, установка приборов учета и т.д. Производятся по решению Общего собрания собственников многоквартирного дома.

2. Предмет Договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая компания (Исполнитель) принимает на себя обязательство от своего имени и в соответствии с решением Общего собрания осуществлять комплекс работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в границах эксплуатационной ответственности, предоставлять коммунальные услуги, а Собственник обязуется в определенном Договором порядке, в полном размере и в согласованный срок производить (обеспечить) оплату выполненных работ и предоставленных услуг Исполнителем.

2.2. Перечень работ и услуг Исполнителя по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расчет их стоимости указываются в **Приложении № 1**, состав общего имущества многоквартирного дома указывается в **Приложении №2**; оба являются неотделимыми приложениями к настоящему договору.

2.3. Дополнительные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе механизированную уборку снега, ремонт охранного, противопожарного оборудования и т.п. Исполнитель выполняет после согласования их объема и стоимости с Общим собранием собственников, Советом дома либо иным представителем собственников, уполномоченного Общим собранием.

2.4. Исполнитель может выполнить работы и оказать услуги собственнику жилого или нежилого помещения на основании отдельного договора.

2.5. Исполнитель самостоятелен в выборе форм, порядка использования имеющихся в ее распоряжении сил и средств для обеспечения надлежащего исполнения обязательств по Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Выполнять работы и оказывать услуги Собственнику (Потребителю) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества жилого дома в соответствии с перечнем и сроками, указанными в приложении к настоящему Договору, предоставлять коммунальные услуги через общедомовые сети по водоснабжению и водоотведению, газоснабжению, электроснабжению. В этих целях по решению Общего собрания от своего имени УК «Мой Дом» может заключать соответствующие договоры с ресурсоснабжающими организациями, обеспечивает контроль за качеством, количеством поставляемых ресурсов.

3.1.2. Осуществлять взаимодействие с Советом дома по вопросам, указанным в Жилищном кодексе, определяющим компетенцию и порядок деятельности выборного исполнительного органа собственников жилого дома.

3.1.3. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от Потребителя заявки по телефонам 32-33-62, 004, 965328, факсу 323362, устранять аварии.

3.1.4. Хранить, своевременно обновлять техническую документацию и иные документы, относящиеся к управлению многоквартирным домом, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние многоквартирного жилого дома.

3.1.5. Организовать прием, учет, своевременное рассмотрение и проверку поступивших от Потребителя заявлений, жалоб, претензий; письменно извещать Потребителя о принятых либо принимаемых мерах по устранению изложенных в них недостатков.

3.1.6. Информировать Потребителя за 30 дней об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги, о плановых перерывах поставки коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности поставки коммунальных услуг качеством ниже, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения, немедленно.

3.1.7. Документировать предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность для перерасчета платы в соответствии с действующим законодательством РФ. На основании заявки Потребителя направлять в течение суток своего представителя для составления соответствующего акта причинения ущерба общему имуществу жилого дома или имуществу Потребителя.

3.1.8. Уведомить Потребителя о причинах невозможности выполнения работ или предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома, о сроках их выполнения.

3.1.9. Предоставлять Потребителю платежные документы (счет-квитанции) не позднее 25 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. Обеспечить прием от Потребителя платы за предоставленные жилищно-коммунальные и другие услуги самостоятельно или через уполномоченного финансового агента.

3.1.10. По требованию Потребителя или по своей инициативе производить сверку платы за управление, содержание и ремонт жилого дома и предоставленные коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие размер начисления платы, а также неустоек (штрафов, пени).

3.1.11. По заявлению Потребителя изготавливать и выдавать справки, выписки и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.12. За три дня до проведения ремонта общего имущества дома внутри помещения Потребителя согласовать с ним время доступа в квартиру или нежилое помещение, а при невозможности согласования направить Собственнику за 10 дней письменное уведомление о сроках проведения работ.

3.2. Исполнителю предоставляется право:

3.2.1. Один раз в три месяца проводить проверку состояния общего имущества дома в помещении Собственника (Потребителя), исправность внутриквартирных и общедомовых приборов учета, а также соответствия размера оплаты объемам предоставленных услуг.

Если после письменного предупреждения Исполнителя Собственник (Потребитель) в течение 30 дней не представил Управляющей компании акт о поверке приборов учета, установленных в помещении; в платежных документах не указал показания приборов учета, объем потребления коммунальных ресурсов Исполнителем принимается равным нормативам потребления, утвержденным в порядке, установленном Правительством РФ (п.п.31,59 Правил №354).

3.2.2. Самостоятельно определять платежного агента для приема платежей за потребленные жилищно-коммунальные услуги Исполнителя. В соответствии с действующим законодательством взыскивать с Собственника (Потребителя) суммы

задолженностей за управление, содержание и ремонт общего имущества жилого дома и предоставленные коммунальные услуги.

3.2.3. При наличии у Потребителя задолженности по оплате за потребленные коммунальные услуги в размере 3-х расчетных периодов подряд Исполнитель вправе после предварительного уведомления за 30 дней, ввести ограничения или приостановление подачи в помещение Потребителя электроэнергии, газа; кроме того, Управляющая компания вправе отказать Потребителю – должнику, а равно членам его семьи в изготовлении различного характера справок, выписок, оказании услуг по регистрационному учету, если иное не установлено законом.

3.2.4. Собственник уполномочивает Исполнителя представлять Собственника в органах исполнительной власти, местного самоуправления, судебных органах для защиты его законных прав и интересов на пользование общим имуществом или причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома, а равно предупреждения, пресечения нарушения законодательства при использовании общего имущества жилого дома другими собственниками или третьими лицами.

3.2.5. На основании Закона "О персональных данных" Управляющая компания осуществляет сбор, хранение, автоматизированную и документальную обработку персональных данных о Собственнике (Потребителе) и членах его семьи: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, номер и серия документа, удостоверяющего личность, о регистрации по месту жительства или месту пребывания, об имущественных правах на жилое помещение, семейном положении, наличии или отсутствии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Собственник дает согласие Исполнителю на указанную обработку, включая передачу своих персональных данных в интересах исполнения условий настоящего Договора, в т.ч. производства расчета оплаты за услуги, составления и печати счетов-квитаций, выполнения управляющей компанией своих полномочий, а также обязанностей по ведению паспортного учета. Объем обработки, условия передачи персональных данных иным лицам должны определяться исключительно целями исполнения настоящего Договора и нормами действующего законодательства.

3.3. Собственник (Потребитель) обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и предоставленные коммунальные услуги.

3.3.2. При временном не использовании жилого помещения в многоквартирном доме более 30 дней сообщать Исполнителю свои контактные телефоны или адреса почтовой связи, или телефоны и адреса лиц, которые при аварийной ситуации обеспечат доступ в помещение Потребителя.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок на придомовом земельном участке, в подъездах, на этажных площадках, в общих проходах подвалов, на технических этажах и в других местах общего пользования;
- соблюдать правила пожарной безопасности. Не допускать хранения горючих и самовоспламеняющихся материалов в местах общего пользования, воздерживаться от курения на лестничной клетке;
- не допускать выполнения в квартире работ, других действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

3.3.4. Своевременно предоставлять Исполнителю сведения о сделках, влекущих смену собственника помещения.

3.3.5. Осуществлять контроль за исправностью внутриквартирных систем и оборудования холодного водоснабжения и водоотведения с целью предупреждения причинения ущерба имуществу других владельцев дома.

3.3.6. При проведении ремонтных либо отделочных работ в жилом/нежилом помещении обеспечить доступ к общему имуществу работникам Исполнителя или аварийных служб для осуществления контроля, устранения неисправностей в целях предупреждения нанесения ущерба имуществу других собственников.

3.3.7. Обеспечить доступ в течение 3-х дней с момента обращения представителей Исполнителя в принадлежащее Потребителю помещение для технического осмотра общего имущества, приборов учета, расположенных в квартире, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное время, а в случае аварий - работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей общего пользования без согласования с Исполнителем. Своевременно осуществлять поверку приборов учета, в течение суток сообщить Исполнителю о поломке или выходе из строя приборов учета-коммунальных ресурсов.

3.3.9. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях либо пользующихся помещениями, принадлежащими Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.10. Иное лицо, пользующееся квартирой на основании соглашения с Собственником жилого помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4. Потребитель имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору. Представлять заявления, претензии, жалобы и получать на них ответы в установленный Административным регламентом 30-дневный срок. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией.

3.4.2. Участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном жилом доме;

3.4.3. Знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

4. Порядок расчетов за содержание и ремонт жилого дома, коммунальные услуги.

4.1. Размеры ежемесячной платы Собственника за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества жилого дома производятся пропорционально общей площади занимаемого помещения и долей в праве собственности на общее имущество (ст.ст. 249, 289 ГК, ст.ст. 37, 39 ЖК).

4.2. Потребленные коммунальные услуги оплачиваются Потребителем напрямую соответствующей ресурсоснабжающей организации согласно показаниям приборов учета в помещении Потребителя; в местах общего пользования, а также по водоснабжению и водоотведению на общедомовые нужды – в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета пропорционально занимаемой площади помещения, а при их отсутствии по нормативу и пропорционально общей площади принадлежащего Потребителю помещения.

4.3. Размеры платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома могут быть изменены по предложению Исполнителя решением собственников на основании сметы расходов на работы и услуги, представленной Исполнителем собственникам за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора. Дополнительные работы, услуги, кроме указанных в годовом плане и Перечне (№1 приложение), могут выполняться после их согласования с общим собранием или Советом дома либо если их выполнение вызвано аварийной обстановкой (протечки, заливы, разрушения и т.п.). Необходимость таких работ, услуг и их выполнение подтверждается комиссионными актами.

4.4. Плата за услуги управления, содержания многоквартирного дома и коммунальные ресурсы вносится ежемесячно в течение 10-го числа месяца, следующего за истекшим в соответствии и на основании платежных документов (счет-квитанция), представляемых Потребителю Исполнителем.

4.5. При поставке коммунальных ресурсов ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.6. В случае изменения тарифов (цен) на жилищно-коммунальные услуги Исполнитель применяет новые тарифы (цены) со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органа власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

4.7. Управляющая Компания может увеличить размер платы за жилищные услуги на величину роста процентной ставки (индекса) инфляции, установленного органами статистики.

5. Ответственности сторон

5.1. Исполнитель должен за свой счет устранить вред, причиненный Собственнику, либо общему имуществу жилого дома вследствие виновных действий Исполнителя. Управляющая компания не несет ответственности за убытки, ущерб Собственнику, если он причинен вследствие допущенных недоделок застройщиком или возникшие до выбора управляющей компании.

5.2. Собственник (Потребитель) несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за виновное причинение вреда общему имуществу жилого дома, имуществу других собственников жилого дома.

5.2. В случае несвоевременного или не полного внесения платы за жилищно-коммунальные услуги по настоящему Договору Потребитель несет ответственность в порядке, установленном частью 14 статьи 155 ЖК РФ. Кроме того, при появлении задолженности по оплате за потребленные жилищно-коммунальные услуги Исполнитель вправе уменьшить или ограничить объем своих услуг, работ выполняемых по общему имуществу многоквартирного дома.

5.3. В случае самовольного подключения Собственником или пользующимися его помещением в многоквартирном доме лицами к внутридомовой инженерной системе минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета Собственник обязан уплатить Исполнителю неустойку в размере 30 (тридцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определяемую исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее выполнение обязательств вследствие чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств (непреодолимая сила). Обязанность доказывания возникших форс-мажорных обстоятельств лежит на лице, не исполнившем установленные настоящим договором обязательства.

6.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить в силу форс-мажора свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении непреодолимых обстоятельств.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и заключается на срок два года. Обязательства у Сторон по исполнению настоящего Договора возникают с момента приобретения Собственником права собственности на жилое (нежилое) помещение. Договор может быть продлен на иной срок или перезаключен на иных условиях решением Общего собрания собственников.

7.2. В случае отказа от продления или досрочного расторжения настоящего Договора на основании решения Общего собрания собственников Исполнитель обязан передать имущество и документы жилого дома в порядке, предусмотренном п. 10 ст. 162 ЖК РФ.

7.5. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Собственником (Потребителем). Все приложения, подписанные Собственником или уполномоченными представителями сторон, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют равную юридическую силу.

Приложения: №1 Перечень услуг и работ и расчет стоимости;

№2 Состав общего имущества многоквартирного дома.

8. Реквизиты и личные подписи Сторон

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая Компания «Мой Дом»

г. Калининград, ул. Зеленая, 81

ИНН/КПП 3905071388/390601001

р/с 40702810020020102383 в Калининградском ОСБ №

8626, к/с 301018101000000000634, БИК 042748634,

раб. дни: вторник-пятница, с 9.00-18.00, суббота-9.00-

15.00, тлф: 32-33-62, бухгалтерия: 55-58-09.

паспортист с 10.00-14.00 час

Директор

Р.Ф. Нехведович

Собственник:

Телефон:

