

Договор № К-100/  
оказания услуг управления многоквартирным домом  
по адресу: г. Калининград, ул. Куйбышева, дом № 100.

«\_\_\_» сентября 2012 года г. Калининград  
г.р., паспорт РФ \_\_\_\_\_, код \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г. ОЗД \_\_\_\_\_ района г.  
Калининграда, свидетельство о государственной регистрации права собственности \_\_\_\_\_, выдано УФСГРКК по Калининградской области  
на квартиру, расположенную по адресу г. Калининград, ул. Куйбышева, дом 100, кв. \_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м., (далее  
по тексту «Собственник, (Потребитель)», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Мой Дом», (далее по тексту «Исполнитель,  
Управляющая компания»), в лице директора Нехмедович Регины Францевны, действующей на основании доверенности, выданной  
генеральным директором Котельниковым С. В., с другой стороны, имеющие совместно «Стороны», заключили настоящий Договор о  
нижеизложенном:

### 1. Общие положения

1.1. Сторонами настоящего Договора являются собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу: гор.  
Калининград, улица Куйбышева, дом №100, с одной стороны и «Управляющая компания «Мой Дом», с другой. Настоящий  
Договор заключается на основании решения Общего собрания собственников многоквартирного дома в целях обеспечения  
надлежащего содержания и обслуживания общего имущества.

1.2. Условия настоящего Договора, стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества жилого  
дома установлены Общим собранием собственников и согласованы с Управляющей компанией, являются одинаковыми и имеют  
равную юридическую силу для всех собственников данного многоквартирного дома (ст. 162 ЖК). Основания заключения  
Договора, его условия и срок могут быть изменены по решению Общего собрания собственников.

1.3. При исполнении обязательств по настоящему Договору УК «Мой Дом» руководствуется положениями гражданского и  
жилищного законодательства, требованиями и установками Правил, утвержденных Правительством РФ.

Исполнитель заключает договоры на оказание услуг управления многоквартирным домом с каждым собственником жилого  
либо нежилого помещения, исполнение обязательств по которому возникают с момента получения собственником от Застройщика  
на законном основании права владения соответствующим помещением (ст. 153 ЖК).

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

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

1.6. 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. Непользование Собственником своего жилого или нежилого помещения не является основанием перенесения  
платы за предоставленные жилищные и коммунальные услуги. Перерасчет платежей за период временного отсутствия  
Собственника производится в порядке, установленном действующим законодательством.

1.7. Наематели, иные лица, владеющие жилыми либо нежилыми помещениями на основании договоров найма, аренды,  
выпозования, 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.

1.8. В случае необходимости проведения Исполнителем работ, не установленных настоящим Договором, в том числе вызванных  
ликвидацией последствий аварий или предосторож 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 согласию с  
Собственником, указанные работы производятся за счет Собственника.

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

#### 1.10. Термины, используемые в Договоре

**Собственник (Потребитель)** – физическое или юридическое лицо, право пользования которым жилым или нежилым  
помещением, жилищно-коммунальными услугами в многоквартирном доме основано на праве собственности или ином законном  
основании. Собственник может быть Потребителем услуг, но Потребитель не всегда является собственником жилого/нежилого  
помещения, доли в общем имуществе.

**Совокупное общее имущество** – общее имущество многоквартирного дома, помещения, механическое, электрическое, санитарно-  
техническое и иное оборудование, не являющиеся частями квартир и жилых помещений, используемое в интересах всех  
собственников дома, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные  
предназначенные для обслуживания, эксплуатации дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.

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

**Коммунальные услуги** – холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение, электроснабжение.

**Управление зданием** – обеспечение хранения технической документации и персональных данных, обслуживание лицевых  
счетов и многоквартирных карточек, ведение работы по регистрации и снятию с регистрационного учета, привлечение на договорной  
основе лиц для выполнения работ и услуг по ремонту общего имущества дома, предоставление коммунальных услуг, прием  
платежей от собственников и иных потребителей, включая в судебном порядке заочные иски.

**Содержание общего имущества жилого дома** – комплекс работ и услуг по обслуживанию дома, контролю за его состоянием,  
поддержанию в исправном состоянии инженерных систем.

Текущий ремонт общего имущества - комплекс ремонтных и восстановительных работ с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) и поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования инженерных систем, конструкций дома, входящих в общее домовое имущество.

## 2. Предмет Договора

2.1. Собственник нанимает, а Управляющая компания (Исполнитель) принимает на себя обязательства от своего имени и в соответствии с решением Общего собрания осуществлять комплекс работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту 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 многоквартирного дома, расчет их стоимости указываются в Приложении № 1, состав общего имущества многоквартирного дома указывается в Приложении № 2; оба являются неотъемлемыми приложениями к настоящему договору.

2.3. Дополнительные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе механическую уборку снега, ремонт охранного 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 выполнять работы и оказывать услуги собственнику жилого или нежилого помещения на основании отдельного договора.

## 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 Потребителю, в т.ч.: холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение. В этих целях от своего имени УК «Мой Дом» заключает соответствующие договоры с ресурсоснабжающими организациями, обеспечивают контроль за качеством, количеством поставляемых ресурсов.

3.1.2. Осуществлять взаимодействие с Советом дома по вопросам, указанным в Жилищном кодексе и Положении о Совете многоквартирного дома, утвержденным Общим собранием, определяющих компетенцию и порядок деятельности выборного исполнительного органа собственников жилого дома.

3.1.3. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного жилого дома, принимать от Потребителя заявки по телефонам 323362, 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 являющихся 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 исходящего качества или с нарушениями, 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 жилому помещению Собственника.

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. Принимать от Потребителя плату за предоставленные жилищно-коммунальные и другие услуги самостоятельно или через уполномоченный центр расчетов (МУП «РИБИ» «Симбирск»).

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, пеней).

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. В случаях расхождения предоставленных Потребителем сведений с данными Исполнителя проводить проверку расчета платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги на основании фактических оплат и показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета и соответствия размера оплаты объемам предоставленных услуг.

Если после письменного предупреждения Исполнителя Собственник (Потребитель) в течение 30 дней не представил Управляющей компании акт о поверке внутриквартирных приборов учета, в платежных документах не указав данные приборов учета, объем потребления коммунальных услуг Исполнителем принимается равным нормативам потребления, утвержденным в порядке, установленном Правительством РФ.

3.2.2. 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 Исполнитель вправе после предварительного уведомления за 30 дней, ввести ограничения или приостановление подачи в помещение Потребителя воды, электроэнергии, газа; кроме того, Управляющая компания вправе отказать Потребителю - должнику, а равно членам его семьи и иждивенцам различного характера справок, выписок, оказании услуг по регистрационному учету.

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, уточнение и хранение персональных сведений о Потребителе и членах его семьи как фамилия, имя, отчество, дата рождения, номер и серия документа, удостоверяющего личность, о регистрации по месту жительства или месту пребывания, об имущественных правах на жилое помещение, о наличии или отсутствии задолженности по оплате коммунальных услуг, услуг по управлению, содержанию общего имущества дома. Передавать указанные сведения о Потребителе третьим лицам Управляющая компания может только в порядке, установленном Законом.

### 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 для проживания граждан более 15 дней сообщать Исполнителю свои контактные телефоны или адреса почтовой связи, или телефоны и адреса лиц, которые при аварийной ситуации обеспечат доступ в квартиру 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, бытовых площадках, 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 легко воспламеняющихся 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 количестве граждан, проживающих в квартире совместно с Потребителем, о сделках, влекущих смену собственника помещения.

3.3.5. Осуществлять контроль за исправностью внутриквартирных систем и оборудования холодного и горячего водоснабжения и водоотведения с целью предупреждения причинения ущерба жилым помещениям иных владельцев дома.

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

3.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей общего пользования без согласования с Исполнителем; своевременно осуществлять поверку приборов учета.

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

3.3.9. Иное лицо, пользующееся квартирой на основании соглашения с Собственником жилого помещения, имеет право, 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 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 Потребителя за услуги по управлению, содержанию, обслуживанию 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. Плата за потребленные коммунальные услуги оплачивается Потребителем напрямую ресурснообеспечивающим организациям согласно показаниям приборов учета и помещению Потребителя; в местах общего пользования - 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 Общим собранием собственников на основании сметы расходов на работы и услуги, представленной Исполнителем Общему собранию за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора.

4.4. Плата за услуги Исполнителя и коммунальные услуги ресурснообеспечивающей организации вносится ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за истекшим в соответствии с на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Потребителю Исполнителем, где указывается порядок оплаты, перечень услуг и ресурсов и размер подлежащих оплате сумм.

4.5. При поступке коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги 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 поступления в силу соответствующего нормативного акта органа власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

## 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.

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 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. В случае самостоятельного подключения Собственником или пользующимися его помещением в многоквартирном доме лицами внутридомовой инженерной системы индивидуализированные 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 (жилое) помещение. Договор считается продленным на неопределенный срок, если ни одна из Сторон за 30 дней не заявила письменно об отказе от Договора. Также Договор может быть прекращен решением Общего собрания собственников на иных условиях.

7.2. В случае отказа от исполнения 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.

7.3. 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 Смета общего имущества многоквартирного дома.

#### 8. Подписи и личные подписи Сторон

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая Компания «Мой Дом»

г. Калининград, ул. Зеленая, 87/89

ИНН/КПП 3905071388/390601001

р/с 40702810020020102383 в Калининградском ОДБ № 8

8626, к/с 30101810100000000634, БИК 042748634,

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

15.00, глф: 32-33-62, бухгалтер.-55-58-09.

Собственник:

Директор

Р.Ф. Нехвощович