

ДОГОВОР
об управлении, техническом обслуживании, содержании и ремонте общего имущества дома

г. Калининград

«*11*» *сентября* 2006 г.

_____, действующий на основании паспорта гражданина РФ: серия _____ № _____, выдан г. Калининграда, свидетельства о государственной регистрации права собственности: серия _____ № _____ от _____, именуемый в дальнейшем СОБСТВЕННИК, владеющий на праве собственности _____ кв.м., части квартирой по адресу: г. Калининград, пер. Малый *15* кв.м., с одной стороны, и организация по обслуживанию и управлению жилищным фондом ООО «Управляющая Компания «Мой Дом», именуемая в дальнейшем КОМПАНИЯ, в лице директора Нехведович Регины Францевны, действующей на основании Доверенности, выданной генеральным директором ООО «УК «Мой Дом» Котельниковым С.Б., действующим на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является оказание Компанией услуг и выполнение работ по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственнику, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

1.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома в пределах установленных норм.

1.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

1.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропровода и придомовой территории.

1.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стогов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых каналов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежака;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) частичный ремонт кровли;

ж) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

1.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

б) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

в) частичный ремонт кровли;

г) замена разбитых стекол, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях общего пользования;

д) установка пружин или доводчиков на входных дверях в подъезд;

е) прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

ж) ремонт труб наружного водостока.

1.2.3.3. Санитарное содержание придомовой территории:

а) уборка в зимний период (подметание свежеснеженного снега – 1 раз в сутки; посыпка территории противогололедными материалами – 1 раз в сутки; подметание территории в дни без снегопада – 1 раз в сутки; очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток; уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки);

б) уборка в теплый период (подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в сутки; очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток; уборка газонов – 1 раз в сутки; выкашивание газонов – 3 раза в сезон; уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки; подметание территории в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток);

в) санитарное содержание лестничных клеток (влажное подметание лестничных площадок и маршей – 1 раз в неделю; мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в неделю; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 1 раз в месяц; мытье окон – 2 раза в год).

1.3. Перечень работ и услуг, указанных в п. 1.2. может быть изменен в соответствии с изменениями действующего законодательства.

1.4. Техническое обслуживание Помещения Собственника включает в себя:

а) замена прокладок, сальниковых набивок с устранением утечки воды;

б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;

в) регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;

г) укрепление распатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;

д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника или лиц, допущенных Собственником в Помещение;

е) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок;

ж) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. СОБСТВЕННИК обязан:

- 2.1.1. Использовать Помещение, подсобные помещения, места общего пользования жилого дома и внутридомовое оборудование по назначению, без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан.
- 2.1.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
- 2.1.3. Незамедлительно сообщать Компании об авариях и выявленных неисправностях элементов дома, приборов учета, оборудования и инженерных систем, влекущих снижение или утрату эксплуатационных показателей. Незамедлительно сообщать Компании о случаях снижения гарантийного уровня качества предоставляемых по настоящему договору услуг или об их отсутствии.
- 2.1.4. Допускать в заранее согласованное с Компанией время в занимаемое жилое помещение работников и представителей Компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Компании (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.
- 2.1.5. В заранее согласованное с Компанией время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск в помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета и целостности на них пломб.
- 2.1.6. Участвовать в расходах на содержание общего имущества дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за техническое обслуживание. Производить за свой счет ремонт, поверку и замену индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.
- 2.1.7. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилых, нежилых помещений, инженерных сетей только после обязательного оформления в установленном порядке и согласования с Компанией.
- 2.1.8. Ежемесячно при получении счета-квитанции Компании вписывать в него данные о показаниях приборов учета коммунальных услуг, предоставляемых Компанией, в случае, если соответствующие приборы установлены в Помещении.
- 2.1.9. Устранять за свой счет повреждения жилого Помещения, а также производить ремонт или замену санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине ПОТРЕБИТЕЛЯ или других лиц, совместно с ним проживающих.
- 2.1.10. Производить установку бытовых машин и приборов согласно разрешенной УГЭН «Янтарьэнергонадзор» мощности.
- 2.1.11. С целью сохранности дома производить оплату за отопление принадлежащего ему Помещения в случае временного отсутствия в нем ПОТРЕБИТЕЛЯ и членов его семьи.
- 2.1.12. За свой счёт производить ремонт или замену индивидуального, общего (квартирного) прибора учёта электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на электрических сетях внутридомовой системы электроснабжения.

2.2. КОМПАНИЯ обязана:

- 2.2.1. Осуществлять управление, техническое обслуживание, санитарное содержание и ремонт общего имущества дома в соответствии с действующими Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.2.2. В согласованные с Собственником сроки, без взимания дополнительной платы, оказывать ему услуги по выполнению заявок на техническую эксплуатацию и ремонт общего имущества дома (кроме работ, связанных с устранением строительных дефектов и строительного брака) и технических устройств, установленных в Помещении, согласно п. 1.2. договора. Заявки фиксировать в журнале учета заявок. Иные, согласованные с Собственником услуги, не вошедшие в указанный пункт договора, Компания оказывает Собственнику по заявкам за отдельную плату.
- 2.2.3. Не позднее, чем за сутки информировать Собственника о предстоящем отключении технических устройств дома, кроме аварийных ситуаций.
- 2.2.4. В случае затопления Помещения Собственника при авариях или неисправностях внутридомовых систем, возникших, в том числе по вине соседей, Компания по заявке Собственника в течение суток составляет акт технического состояния с участием виновной и пострадавшей сторон.
- 2.2.5. Заблаговременно предоставлять Собственнику счета-квитанции с указанием размера платы за оказанные Компанией услуги в соответствии с настоящим договором.
- 2.2.6. В случае необходимости своевременно информировать Собственника о проведении осмотров и работ по содержанию и ремонту дома, знакомить Собственника с актами осмотров и выполненных работ.
- 2.2.7. Производить регистрацию по месту жительства Собственника и членов его семьи, выдавать Собственнику соответствующие справки и выписки.
- 2.2.8. Организовать заключение с исполнителями коммунальных услуг соответствующих договоров о поставке Собственнику следующих услуг:
 - а) электроснабжение;
 - б) газоснабжение;
 - в) теплоснабжение;
 - г) вывоз твердых бытовых отходов;
 - д) техническое обслуживание лифта.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Собственник имеет право:

- 3.1.1. Требовать от Компании надлежащего выполнения обязанностей, изложенных в п. 2.2. настоящего договора.
- 3.1.2. Получать от Компании информацию по вопросам ее деятельности, имеющей отношение к настоящему договору, касательно сроков исполнения заявок Собственника, а также об изменениях в действующем законодательстве, связанных с услугами по настоящему договору.
- 3.1.3. Контролировать выполнение Компанией ее обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.2. Компания имеет право:

- 3.2.1. Требовать от Собственника своевременной и полной оплаты стоимости предоставленных коммунальных услуг. В случае просрочки Собственником оплаты потребленных услуг свыше 3-х месяцев, производить отключение и (или) ограничение подачи соответствующей услуги в установленном законом порядке.
- 3.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им Помещение работников или представителей Компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования (в том числе приборов учета) и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 3.2.3. Созывать и проводить общие собрания собственников многоквартирного дома в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.
- 3.2.4. Требовать от Собственника соблюдения санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований в отношении мест общего пользования дома и придомовой территории.
- 3.2.5. При наличии задолженности Собственника по оплате услуг по настоящему Договору свыше 2-х месяцев сократить объем работ, приостановить выполнение отдельных видов работ, за исключением работ, связанных с обеспечением работоспособности и безопасности эксплуатации инженерных систем и устранением аварийных ситуаций. Приостановление или ограничение предоставления услуг не может считаться расторжением договора.
- 3.2.6. В случае непредставления Собственником до конца месяца, следующего за расчетным, данных о показаниях приборов учета, установленных в Помещении, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных в г. Калининграде нормативов потребления соответствующей коммунальной услуги без проведения последующего перерасчета.
- 3.2.7. Привлекать для выполнения некоторых работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества дома третьих лиц.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1. Размер платы за управление и техническое обслуживание (содержание) общего имущества многоквартирного дома составляет: **6,90 руб. за 1 кв.м. общей площади Помещения** (в том числе: **3,31 руб. за услуги по управлению**);
- 4.2. Уборка мест общего пользования – **50 рублей** с одной квартиры;
- 4.3. Вывоз и размещение твердых бытовых отходов (ТБО) – **Согласно счетов, выставляемых МУП «Чистота»**;
- 4.4. Электроэнергия - **1,79 руб. за 1 кВт/ч.**
- 4.5. Вышеуказанные тарифы на электроэнергию изменяются при изменении в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги в г. Калининграде с момента, указанного в Постановлении соответствующего органа, к компетенции которого относится издание подобных нормативно-правовых актов, без заключения дополнительного соглашения.
- 4.6. В случае оказания Компанией по заявке Собственника единовременной услуги по обслуживанию общего имущества дома, не вошедшей в п. 1.1. Договора, сумма, подлежащая оплате за оказанную услугу, указывается в квитанции и подлежит оплате Собственником наряду с прочими услугами, указанными выше, в порядке, установленном настоящим договором.
- 4.7. Собственник вносит плату на расчетный счет Компании ежемесячно с использованием счетов-квитанций Компании в срок не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.
- 4.8. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения не является основанием для невнесения платы за управление и техническое обслуживание (содержание) и уборку лестничных клеток. Перерасчет платежей по иным услугам осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору, в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.
- 5.2. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если указанное качество зависит от качества строительных работ, выполнявшихся застройщиком многоквартирного дома.
- 5.3. При внесении Собственником платы по договору с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором, начисляются пени в размере 1/300 действующей на момент оплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 6.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий Договор.
- 6.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора, при этом соблюдая условия п.4 ст.162 ЖК РФ.
- 6.3. Соглашение о расторжении настоящего Договора заключается в письменной форме, кроме случаев прекращения права собственности у Собственника или передачи дома в управление иной управляющей организации (или ТСЖ).
- 6.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Компанией своих обязанностей по Договору с обязательным уведомлением об этом не позднее чем за три месяца;
- по инициативе Компании, с обязательным уведомлением об этом Собственника не позднее чем за один месяц, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Компания не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с _____ года до _____ года. По окончании срока действия договора, если ни одна из сторон не заявила о своем желании расторгнуть договор, он подлежит пролонгации на следующий год на тех же условиях (включая заключенные дополнительные соглашения).

7.2. Споры, возникающие между Собственником и Компанией в процессе исполнения настоящего договора, решаются путем переговоров сторон. При не достижении соглашения спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны быть заявлены сторонами в письменной форме.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Собственника, другой экземпляр - у Компании и имеют одинаковую юридическую силу.

СОБСТВЕННИК:

конт. тел. _____

КОМПАНИЯ:

ООО «Управляющая Компания
«Мой Дом»
М.П. _____
тел./факс 32-33-62

Р.Ф. Нехведович

236029, г. Калининград,

Режим работы:

пн., пят. - с 9-00 до 18-45 ч.,

вт. - чт. - с 9-00 до 18-00 ч.,

перерыв на обед: 13-00 - 14-00.

В случае аварийной ситуации обращаться в МУП «АРС» по тел: 96-53-28 или Аварийную службу по тел: 004
(Ссылка на ООО «УК «Мой Дом»)

Состав общего имущества и технические характеристики*
дома № 83 «А» по ул. Красносельская в г. Калининграде (год постройки - 2004)

№ п/п	Наименование имущества	Ед. измерения	Характеристика
1.	Материал стен	материал	Ж/бетонные крупнопанельные
2.	Кровля	материал	металлочерепица
3.	Этажи	Кол-во	4 + мансарда
4.	Подвал	Кв. м.	783,2
5.	Щитовая	Кв. м.	6,4
6.	Насосная	Кв. м.	12,2
7.	Подъезды	Кол-во	2
8.	Уборочная площадь лестничных клеток	Кв.м.	388,6
9.	Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования	Кв.м.	361,8
10.	Крыльцо	Кв. м.	19,3
11.	Дверь подъездная, подвальная	Кол-во	4
12.	Двери межэтажные	Кол -во	10
13.	Электропроводка	-	Скрытая
14.	Водопровод и канализация	Кв.м.	Канализация центральная, водоснабжение - центральное автономное
15.	ГВС, отопление	-	
16.	Вентканалы	Кол-во	120
17.	АЗУ (коды, замки)	Кол-во	2
18.	Площадь застройки	Кв. м.	844,9
19.	Площадь участка	Кв. м.	3574
20.	Асфальтовое покрытие	Кв. м.	793
21.	Фигурная бетонная плитка	Кв. м.	291,8
22.	Грунт	Кв.м.	1644

* - данные приведены согласно техническому паспорту на дом.

Приложение № 1 к договору № от 01.05.2008 г.

Перечень обязательных работ и услуг по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества дома №15 по пер. Малый

№ пп	Перечень работ и услуг	Периодичность	Стоимость на 1 кв. м. общ. Площади (руб. в месяц)
	Проведение технических осмотров. Подготовка к сезонной эксплуатации и профилактический ремонт конструктивных элементов и инженерного оборудования здания :		
	Прочистка канализационного лежачка	2 раза в год	0,12
	проверка исправности канализационной вытяжки	2 раза в год	0,06
	проверка и ремонт коллективных приборов учета		0,14
	технический осмотр конструктивных элементов здания и инженерного оборудования		0,02
	Обслуживание системы водоотведения и водопровода:		
	обслуживание внутридомовых сетей водоснабжения,		0,47
	обслуживание внутридомовых сетей канализации		0,26
	Обслуживание и ремонт внутридомовых электросетей:		
	Обслуживание и ремонт внутридомового электрооборудования МОП		0,14
	Обслуживание и ремонт внутридомовых электрических сетей,		0,14
	Аварийное обслуживание на системах электроснабжения, водоснабжения и канализации		0,04
	Санитарное содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества:		
	Подметание земельного участка в летний период	1 раз в день	1,30
	Уборка мусора с газона, очистка урн	ежедневно	0,24
	Расчистка снега на асфальтовых дорожках и тротуаров, выходах из подъездов	по мере необходимости	0,19
	Сдвигание и подметание снега при снегопаде на тротуарах, выходах из подъезда	по мере необходимости	0,16
	Посыпание асфальтовых дорожек и тротуаров песко-соляной смесью	по мере необходимости	0,02
	Стрижка газонов	3 раза в сезон	0,04
	Вывоз крупногабаритных отходов	по мере необходимости	0,11
	Обслуживание вентканалов, газоходов	1 раз в год	0,32
	Обслуживание ВДГС		0,30
	Освещение мест общего пользования		0,40
	Прочие услуги:		
	дератизация, дезинсекция	2 раза в год	0,02
	Управление жилищным фондом: организация эксплуатации, взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных услуг		3,31
	Всего:		7,80

Собственник: _____

Директор ООО "УК "Мой Дом" _____