

Договор № 5/н

управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома
по адресу: г.Калининград, ул. В. Бусловского, дом №5.

«01» 02 2012 года

г. Калининград

_____, паспорт гражданина РФ _____, код _____, выдан _____, свидетельство о праве собственности 39-А № _____ выдано УФСГРКК по Калининградской области _____ года на квартиру, расположенную по адресу г. Калининград, ул. В. Бусловского, дом 5, кв. __, общей площадью _____ кв. м., (далее по тексту «Собственник»), с одной стороны и

-Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Мой Дом», (далее по тексту «Управляющая компания»), в лице директора **Нехведович Регины Францевны**, действующей на основании доверенности, выданной генеральным директором Котельниковым С. Б., действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»):

1. Общие положения

1.1. Сторонами настоящего Договора являются **собственники многоквартирного жилого дома**, расположенного по адресу: г. Калининград, улица В. Бусловского, дом №5, с одной стороны и «Управляющая компания «Мой Дом», с другой. Настоящий Договор заключается на основании решения Общего собрания собственников многоквартирного жилого дома в целях обеспечения надлежащего содержания и обслуживания общего имущества.

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

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

1.3. 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.

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

1.5. 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.

1.6. Наниматели, иные лица, 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. Указанными лицами может быть заключен отдельный договор с Управляющей компанией, если это предусмотрено условиями договора с Собственником. Оплата за жилищно-коммунальные услуги производится в соответствии с положениями ст. 155 ЖК РФ.

1.7. В случае необходимости проведения Управляющей компанией 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 соглашению с Собственником, указанные работы производятся за счет Собственника.

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

2. Предмет Договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательство от своего имени и в пределах оплаченной Собственником суммы осуществлять комплекс работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного жилого дома, а Собственник обязуется в полном размере и в согласованный срок производить оплату выполненных работ и предоставленных услуг Управляющей компанией.

2.2. Перечень работ и услуг Управляющей компании по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного жилого дома и расчет их стоимости указывается в **Приложении № 1** 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. Управляющая компания выполняет

после согласования их объема и стоимости с Общим собранием собственников либо представителем собственников, уполномоченного Общим собранием.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома указывается в **Приложении №2** к настоящему договору.

2.5. Управляющая компания может выполнить работы и оказать услуги Собственнику жилого или нежилого помещения на основании отдельного договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Выполнять работы и оказывать услуги Собственнику по управлению, содержанию и ремонту общего имущества жилого дома в соответствии с перечнем и сроками, указанными в приложении к настоящему Договору, а также может являться исполнителем предоставления определенного вида коммунальных услуг установленного качества и в необходимых объемах, путем заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими предприятиями и контроля за соответствием их качества действующим Правилам.

3.1.2. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного жилого дома, принимать от Собственника заявки по телефонам 323362, 004, 965328, факсу 323362, устранять аварии.

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

3.1.4. Рассматривать заявления и жалобы от Собственника, вести их учет, принимать меры для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки. Не позднее 2 рабочих дней со дня получения письменного заявления (жалоба, претензии) извещать письменно потребителя о решении по заявлению.

3.1.5. Информировать Собственника за 10 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. Информация считается предоставленной Собственнику, если она размещена на информационных стендах дома.

3.1.6. Документировать предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность и передавать ответственному поставщику услуг для перерасчета платы в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

3.1.8. Предоставлять Собственнику платежные документы (счет-квитанции) не позднее 25 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.9. По требованию Собственника 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).

3.1.10. По заявлению Собственника изготавливать и выдавать справки, выписки и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.11. За три дня до проведения ремонта общего имущества дома внутри помещения Собственника 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. Управляющей компании предоставляется право:

3.2.1. В случаях расхождения предоставленных Собственником сведений с данными Управляющей компании 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 Управляющей компании Собственник в течение 10 дней не представил Управляющей компании акта о проверке внутриквартирных приборов учета; в платежных документах не указал данные приборов учета, объем потребления коммунальных услуг Управляющей компанией принимается равным нормативам потребления, утвержденным в порядке, установленном Правительством РФ.

3.2.2. В соответствии с действующим законодательством взыскивать с Собственника суммы задолженностей за управление, содержание и ремонт общего имущества жилого дома и предоставленные коммунальные услуги.

3.2.3. При наличии у Собственника задолженности по оплате за услуги управления, содержания и ремонта, а также за предоставленные коммунальные услуги в течение 2-х расчетных периодов подряд, после предварительного уведомления Собственника за 10 суток, ввести ограничения или приостановление подачи в помещение Собственника воды, электроэнергии, газа; кроме того, Управляющая компания вправе отказать Собственнику – должнику, а равно членам его семьи в изготовлении различного характера справок, выписок, оказании услуг по регистрационному учету.

3.2.4. На основании заявки Собственника направлять в течение суток своего представителя для составления соответствующего акта причинения ущерба общему имуществу жилого дома или жилому помещению Собственника.

3.2.5. На основании Закона "О персональных данных" Управляющая компания осуществляет сбор, уточнение и хранение персональных сведений о Собственнике 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 Собственнике третьим лицам Управляющая компания может только в порядке, установленном Законом.

3.3. Собственник обязан:

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

3.3.2. При временном не использовании жилого помещения в многоквартирном доме для проживания граждан более 5 (пяти) дней сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны или адреса почтовой связи, или телефоны и адреса лиц, которые при аварийной ситуации обеспечат доступ в квартиру Собственника.

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 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 Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих в квартире совместно с Собственником, о сделках, влекущих смену собственника помещения.

3.3.5. Обеспечить доступ в течение 3-х дней с момента обращения представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику 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 - работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей общего пользования без согласования с Управляющей компанией; своевременно осуществлять поверку приборов учета.

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

3.3.8. 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. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее 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 жилой дом.

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

4.1. Размеры ежемесячной платы Собственника 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 согласно показаниям приборов учета в помещении Собственника; в местах общего пользования - в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета пропорционально показаниям индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии по нормативу и пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

4.3. Размеры платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного жилого дома могут быть изменены по предложению Управляющей компании Общим собранием собственников на основании сметы расходов на работы и услуги, представленной Управляющей компанией Общему собранию за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора.

4.4. Плата за управление, содержание и обслуживание многоквартирного жилого дома и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за истекшим в соответствии и на основании платежных документов (счет-квитанций), предоставляемых Собственнику Управляющей компанией.

4.5. При поставке 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 Управляющая компания применяет новые тарифы (цены) со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органа власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

5. Ответственности сторон

5.1. Управляющая компания должна за свой счет устранить вред, причиненный Собственнику, либо общему имуществу жилого дома вследствие виновных действий Управляющей компании.

5.2. Собственник 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 Собственник несет ответственность в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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 Управляющей организации 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 считается продленным на неопределенный срок, если ни одна из Сторон за 30 дней не заявила письменно об отказе от Договора. Также Договор может быть перезаключен решением Общего собрания собственников на иных условиях.

7.2.В случае отказа от продления или досрочного расторжения настоящего Договора на основании решения Общего собрания собственников Управляющая компания обязана 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 Управляющей компанией и Собственником. 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 жилого дома.

8. Реквизиты 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/с40702810020020102383 в Калининградском ОСБ

№ 8626, к/с30101810100000000634, БИК 042748634,

раб.дни: вторник-пятница, с 9.00-18-00, суббота-

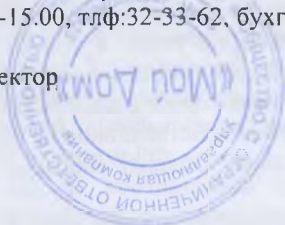
9.00-15.00, тлф:32-33-62, бухгалт.-55-58-09.

Собственник:

Тлф _____

Директор

Р.Ф. Нехведович



Перечень обязательных работ и услуг по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества дома №5 по ул.В.Бусловского на 2011-2013гг.

№ 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 :		
1.1.	Прочистка канализационного лежака	2 раза в год	0,10
1.2.	проверка исправности канализационной вытяжки	2 раза в год	0,06
1.3.	обслуживание коллективных приборов учета		0,12
1.4.	технический осмотр конструктивных элементов здания и инженерного оборудования		0,02
1.5.	ремонт доводчиков и домофонов на входных дверях в подъезд, устранение незначительных неисправностей подъездных дверей, окон МОП		0,28
2.	Ремонт конструктивных элементов здания: устранение протечек кровли, укрепление водосточных труб, колен и воронок, прочистка желобов, герметизация примыканий и ремонт козырьков над входом в подъезд, частичный ремонт подъезда и фасада		1,02
3.	Обслуживание системы водоотведения и водопровода:		
	обслуживание внутридомовых сетей водоснабжения,		0,28
	обслуживание внутридомовых сетей канализации		0,16
4.	Обслуживание и ремонт внутридомовых электросетей:		
	Обслуживание и ремонт внутридомового электрооборудования МОП		0,08
	Обслуживание и ремонт внутридомовых электрических сетей,		0,08
	обслуживание этажных щитков и шкафов,		0,02
	Замена лампочек	2 раза в месяц	0,10
	снятие показаний электросчетчиков	ежемесячно	0,08
5.	Аварийное обслуживание на системах электроснабжения, водоснабжения и канализации		0,12
1.	Санитарное содержание придомовой территории в зимний и летний период с окосом газонов		1,00
2.	Услуги вывоза отходов:		
2.1.	Вывоз крупногабаритных отходов	по мере необходимости	0,07

3.	Обслуживание вентканалов, газоходов	1 раз в год	0,53
4.	Обслуживание газовых сетей		0,22
5.	Прочие услуги:		
5.1.	дератизация, дезинсекция	2 раза в год	0,08
5.2.	благоустройство детской площадки: ремонт и покраска элементов, завоз грунта	1 раз в год	0,20
6.	Управление жилищным фондом: организация эксплуатации; взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных услуг; регистрационный учет граждан, выдача поквартирных карточек и копий лицевых счетов; начисление платежей и разноска счетов и квитанций	на период действия договора	3,78
	Всего:		8,40

	Уборка мест общего пользования, кроме тех. помещений	1 раз в неделю-влажная уборка, 1 раз - подметание, 1 раз в месяц-протирка подконников, перил, мытье окон- 2 раза в год	1,50
	Вывоз твердых коммунальных отходов и прием на полигон: согласно счетов, выставленных исполнителем услуг		с кв. м.
	Электроэнергия МОП- по факту		
	Услуги, не вошедшие в данный перечень работ и услуг оплачиваются собственниками отдельно, по согласованию сторон		

Исполнитель:

Заказчик:

Приложение № 2

**Состав общего имущества дома № 5 по ул. В. Бусловского
в г. Калининграде**

(год постройки - 2005)

№ п/п	Наименование имущества	Ед. измерения	Характеристика
1	Материал стен	-	1-2 эт. - силикатный кирпич, 3-5-мансарда - газосиликатные блоки
2	Кровля	-	Металлочерепица по деревянной обрешетке и стропилам
3	Этажи	Кол-во	5 и мансарда
4	Подъезды	Кол-во	1
5	Уборочная площадь лестничных клеток	Кв.м.	170,8
6	Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования	Кв.м.	8,7
7	Площадь земельного участка	Кв.м.	
8	Дверь подъездная	Кол-во	1
9	Электропроводка	-	Скрытая
10	Водопровод и канализация	м. Кол-во систем ДУ и ППА	48,5 Канализация центральная, водоснабжение – скважина
11	ГВС, отопление (ТЭЦ, котельная)	-	Автономное, газ.котлы
12	Вентканалы	Кол-во	90
13	АЗУ (коды, замки)	Кол-во	1
14	Водопровод наружный	м.	

- - данные приведены согласно техническому паспорту на дом.

Собственник-



Директор
УК «Мой Дом» -

Р.Ф. Нехведович