

**Договор № К5/14**  
**На оказание услуг по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Калининград,**  
**пер. Кутаисский, дом 5**

«\_\_\_» май 201\_\_ года

гор. Калининград

расположенную по адресу г. Калининград, пер. Кутаисский, дом 5 кв. \_\_, общей площадью 37,9 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 дома**, расположенного по адресу: гор. Калининград, пер. Кутаисский, дом № 5, с одной стороны и Управляющая компания «Мой Дом», с другой. Настоящий Договор заключается на основании решения **Общего собрания собственников многоквартирного дома** от 31.03.2008г.

1.2. При исполнении обязательств по управлению, содержанию и ремонту общего имущества жилого дома УК «Мой Дом» руководствуется положениями гражданского и жилищного законодательства, императивными установками 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.

1.4. Условия настоящего Договора для собственников нежилых помещений могут иметь отличия, определяемые Управляющей компанией и Собственником нежилого помещения на основании действующих правил и 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.

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

1.6. 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.

1.7. Лица, владеющие жилыми либо нежилыми помещениями на основании договоров социального найма, аренды, ссуды 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. Собственник обязан информировать Управляющую компанию об условиях заключенного договора. Оплата за жилищно-коммунальные услуги производится в соответствии с положениями ст. 155 ЖК РФ.

1.8. 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.

1.9. 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 соответствии с решением Общего собрания собственников выполнять за плату услуги и работы по управлению, содержанию, 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 оплату выполненных работ и предоставленных услуг Управляющей компанией.

2.2. Согласованные с Общим собранием собственников Перечень работ и услуг Управляющей компании по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, расчет их стоимости указывается в **Приложении № 1**, состав общего имущества многоквартирного жилого дома указывается в **Приложении № 2**; оба являются неотделимыми приложениями к настоящему договору.

2.3. Дополнительные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества (напр.- механическая уборка снега, ремонт охранного оборудования и т.п.) Управляющая компания выполняет после согласования их объема и стоимости с Общим собранием собственников, Советом дома либо представителем собственников, уполномоченного Общим собранием.

2.4. 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. Осуществлять управление, содержание и ремонт общего имущества жилого дома в соответствии с условиями настоящего Договора. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику, в т.ч.: холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, 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. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного жилого дома, принимать от Собственника заявки по телефонам 004, 965328, тлф/факсу 323362, устранять аварии.

3.1.3. Принять, хранить, своевременно обновлять техническую, исполнительную документацию на жилой дом, вносить соответствующие изменения в установленном порядке.

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

3.1.5. Представлять интересы Собственника в суде, в органах власти по вопросам управления, содержания и ремонта жилого дома без специальных доверенностей.

3.1.6. Информировать Собственника за 10 дней до представления платежных документов 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.

3.1.7. Документировать предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность для перерасчета платы в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

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 Собственнику документы, раскрывающие 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, информация по которым имеется в Управляющей компании.

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 поверке 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 предоставленные коммунальные услуги в размере, превышающем шесть ежемесячных размеров платы, после предварительного письменного уведомления Собственника за 30 дней ввести ограничения или приостановление подачи в помещение Собственника горячей 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, имуществу Собственника.

3.2.5. Размещать технические службы, необходимые для эксплуатации жилого дома в помещениях, являющихся общим имуществом многоквартирного дома.

3.2.6. На основании Закона "О персональных данных" осуществлять сбор, уточнение и хранение персональных сведений о Собственнике и членах его семьи: 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 в других местах общего пользования;
- соблюдать правила пожарной безопасности. Воздерживаться от курения на лестничной клетке;
- не допускать выполнения в квартире работ, действий, нарушающих условия проживания граждан в других жилых помещениях;

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих в квартире совместно с Собственником.

3.3.5. Обеспечить доступ в течение 3-х дней с момента обращения в согласованное время представителей Управляющей организации в помещение Собственника для технического осмотра общего имущества, приборов учета, для выполнения необходимых ремонтных работ, 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. Собственник должен информировать Управляющую компанию о передаче своего помещения другому лицу на основании договора соцнайма, аренды, ссуды и т.п. и условиях заключенного 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; привлекать для контроля специалистов.

3.4.3. Знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный жилой дом.

3.4.4. При несогласии с размерами плат, указанными в счет-квитанции Собственник обращается с заявлением к Управляющей компании о проведении проверки правильности расчета, который должен быть выполнен в течение трех дней.

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

4.1. При расчете размеров платы за жилищно-коммунальные услуги Управляющая компания руководствуется утвержденными Правительством РФ Правилами, решениями Общего собрания собственников.

Размеры ежемесячной платы Собственника за услуги по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества жилого дома производятся пропорционально общей площади занимаемого помещения и с учетом размера доли 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 жилого дома могут быть изменены по предложению Управляющей компании Общим собранием собственников на основании сметы расходов на работы и услуги, представленной Общему собранию за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора.

4.4. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за истекшим в соответствии и на основании платежных документов (счет-квитанций), представляемых 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. Управляющая компания не несет ответственности за убытки, ущерб Собственнику, если он причинен вследствие допущенных недоделок застройщиком.

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

5.3. 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 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 заключается на срок \_\_\_\_ 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/с 40702810020020102383 в Калининградском ОСБ

№ 8626, к/с 301058101000000000634, БИК 042748634,

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

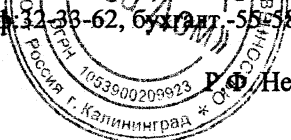
9.00-15.00, тлф. 32-33-62, факс 32-55-58-09.

Директор

Собственник:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Р.Ф. Нехведович

**Перечень обязательных работ и услуг по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества д. №5 по переулку Кутаисскому**

№ пп	Перечень работ и услуг	Периодичность	Стоимость на 1 кв. м. общ. Площади (руб. в месяц)
<b>Проведение технических осмотров. Подготовка к сезонной эксплуатации и профилактический ремонт конструктивных элементов и инженерного оборудования здания :</b>			
1.	<b>элементов и инженерного оборудования здания :</b>		
1.1.	Прочистка канализационного лежака	2 раза в год	0,12
1.2.	проверка исправности канализационной вытяжки	2 раза в год	0,06
1.3.	проверка и ремонт коллективных приборов учета		0,14
1.4.	технический осмотр конструктивных элементов здания и инженерного оборудования		0,02
1.5.	устранение незначительных неисправностей подъездных дверей		0,04
2.	<b>Лифтовое хозяйство:</b>		
2.1.	Ремонт и техническое обслуживание		2,45
2.2.	Техническое освидетельствование, страховка 4-х лифтов	1 раз в год	0,18
3.	<b>Ремонт и обслуживание системы газоснабжения и водоснабжения</b>		
3.1.	Обслуживание газовых сетей		0,22
4.	<b>Ремонт системы водоотведения и водопровода:</b>		
	ремонт внутридомовых сетей водоснабжения,		0,47
	ремонт внутридомовых сетей канализации		0,26
5.	<b>Ремонт внутридомовых электросетей:</b>		
	ремонт внутридомового электрооборудования МОП		0,14
	ремонт внутридомовых электрических сетей,		0,14
	ремонт этажных щитков и шкафов,		0,14
	ремонт осветительных установок помещений МОП		0,14
6.	<b>Аварийное обслуживание на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации</b>		
			0,04
1.	<b>Санитарное содержание придомовой территории:</b>		
1.1.	Подметание земельного участка в летний период	1 раз в день	0,71
1.2.	Уборка мусора с газона, очистка урн	ежедневно	0,17
1.3.	Уборка мусора на контейнерной площадке	ежедневно	0,10
1.4.	Расчистка снега на асфальтовых дорожках и тротуаров, выходах из подъездов	по мере необходимости	0,21
1.5.	Сдвигание и подметание снега при снегопаде на тротуарах, выходах из подъезда	по мере необходимости	0,17
1.6.	Посыпание асфальтовых дорожек и тротуаров песко-соляной смесью	по мере необходимости	0,02
1.7.	Стрижка газонов	3 раза в сезон	0,04
1.8.	Вывоз крупногабаритных отходов	по мере необходимости	0,14

2.	Обслуживание вентканалов	1 раз в год	0,32
3.	Содержание помещений общего пользования		
	Подметание полов во всех доступных помещениях общего пользования и влажная уборка;	2 раза в неделю	2,23
	мытьё окон	2 раза в год	0,10
4.	Прочие услуги:		
4.1.	дератизация	2 раза в год	0,02
4.2.	Благоустройство детской площадки: песок в песочницу	1 раз в год	0,06
5.	Управление жилищным фондом: организация эксплуатации; взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных услуг; начисление платежей и разноска счетов и квитанций, регистрационный учет граждан; выдача справок и копий лицевых счетов		3,31
	Всего:		12,16



1-м и 2-м этажам с уборкой  
МОП, но без Тех.  
Обслуживания и ремонта  
лифтов- 9,71

*Слф*

Состав общего имущества и технические характеристики многоквартирного жилого дома  
 № 5 по переулку Кутаисскому в городе Калининграде (год постройки – 2009)\*

№ п/п	Наименование имущества	Ед. измерения	Характеристика
1.	Материал стен	материал	кирпич
2.	Кровля	материал	Шифер
3.	Этажи	Кол-во	8+ мансарда
4.	Подъезды	Кол-во	4
5.	Уборочная площадь лестничных клеток	Кв.м.	
6.	Количество квартир	шт.	182
7.	Площадь подвала	Кв.м.	
8.	Площадь застройки	Кв.м.	
9.	Площадь земельного участка	Кв.м.	
10.	Площадь замощения	Кв.м.	
11.	Крыльца	Кол-во	4
12.	Дверь подъездная + подвал	Кол-во	8
13.	Электропроводка	-	Скрытая
14.	Водопровод и канализация	Кв.м.	Канализация центральная, водоснабжение – центральное
15.	ГВС, отопление	-	2-х контурн. котёл
16.	Вентканалы	Кол-во	
17.	АЗУ (коды, замки)	Кол-во	4
18.	Лифт	Кол-во	4
19.	Электрощитовые	Кол-во	4, общ. площадь = 34,5 кв.м.
20.	Лифтовая	Кв.м	4,8

*Зам. генерального*  
*директора* УК «Мой Дом» -  
 Собственник -



Р.Ф. Нехведович