

Договор № Л31/
управления жилым многоквартирным домом
по адресу: г.Калининград ул.Летний проезд, 31

г.Калининград

«20» Апрель 2009 года

_____, имеющий паспорт гражданина РФ серии 27 02 № _____ выдан _____ 20__ г. код подразделения 392-002, владеющий на праве собственности, на основании Свидетельства о государственной регистрации права 39-АА № _____ выданное УФРС по Калининградской области 13.07.2010г.г., на квартиру, расположенную по адресу: г. Калининград ул. Летний проезд, дом № 31 кв. _____, общей площадью 51 кв.м, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Мой Дом-1» ИНН 3905071388, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Росляковой Елены Владимировны, действующей на основании Доверенности, выданной генеральным директором ООО «УК «Мой дом-1», Котельниковым С.Б., с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»):

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях в Многоквартирном доме, безопасного состояния Многоквартирного дома, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, соответствия потребительских характеристик Многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федерации.
- 1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от «__» _____ 2009г. (протокол № б/н от «__» _____ 2009г.);
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 (далее Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее Правила содержания общего имущества) и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее Правила изменения размера платы за содержание и ремонт), утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

- 2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного в пункте 8.2 настоящего Договора срока за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, состав которого указан в приложении № 1 к настоящему Договору, предоставление коммунальных услуг, перечень которых указан в пункте 3.1.2 настоящего Договора, Собственнику и пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

- 3.1. Управляющая организация обязана:
- 3.1.1. Приступить к управлению Многоквартирным домом, начиная с 12 октября 2009 года
- 3.1.2. Оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложении № 2 к настоящему Договору, а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лицам в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам установленного качества и в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:
- холодное водоснабжение;
 - водоотведение;
 - электроснабжение;
 - газоснабжение;
- Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам. В случае внесения изменений в настоящий Договор могут быть установлены требования к качеству и объемам коммунальным услуг, выше требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.
- 3.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.
- 3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственника(ов) и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц заявки по

телефонам 661089, 965328, 004, факсу 661089, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей (Собственник(и) и пользующиеся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лица) в сроки установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.5. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению Многоквартирным домом, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 дней со дня получения письменного заявления информировать в письменном виде заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.6. Информировать Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного приложением № 1 к Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

3.1.6.1 В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.3 настоящего Договора.

В случае невыполнения работ, или непредоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:

3.6.1.2 Уведомить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания);

3.1.7. За плату указанную в пункте 4.4. настоящего Договора, по поручению и за счет Собственника (собственников) заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц в объемах и с качеством, указанным в пункте 3.1.2 настоящего Договора. Осуществлять контроль за соблюдением договоров с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством подаваемых в Многоквартирный дом коммунальных ресурсов по коллективным (общедомовым) приборам учета.

3.1.8. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений и (или), тарифов на товары и услуги ресурсоснабжающих организаций не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.8.1 Выдавать Собственнику и (или) нанимателю муниципального или государственного жилого помещения платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.9. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.10. Не позднее трех дней до проведения работ внутри Помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й) не позднее 15 дней до момента проведения указанных работ.

3.1.11. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные и другие услуги самостоятельно либо и через уполномоченный центр расчетов за жилищно-коммунальные услуги (МУП «РИВЦ «Симплекс»). По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или настоящим Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.12. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала очередного календарного года, (а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия). Отчет представляется устно на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме, а если такое собрание в указанный срок не проводится – в письменном виде, путем размещения на доске объявлений Многоквартирного дома

3.1.12. 1 На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, направлять в течение суток своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению(ям) Собственника.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.1. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета. В установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременным и (или) неполным внесением платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.2.2. Ограничивать или приостанавливать подачу в помещение Собственника по своему выбору электрической энергии, газа и (или) горячей воды в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в

порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

- 3.2.3. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока, указанного в пункте 4.7 настоящего Договора вывесить на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома или на придомовой территории списки собственников помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги (должников).
- 3.3. Собственник обязан:
- 3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги.
- 3.3.1. При временном не использовании Помещения(й) в Многоквартирном доме для проживания граждан более 3 (трех) дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые при необходимости обеспечат доступ в Помещение(я) Собственника.
- 3.3.2. Соблюдать следующие требования:
- 3.3.2.1. Не производить никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией;
- 3.3.2.2. Не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;
- 3.3.2.3. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (суммарно, более 3 кВт), дополнительные секции приборов отопления;
- 3.3.1 Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- 3.3.2. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений.
- 3.3.3. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества в Многоквартирном доме, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не использовать лифты для транспортировки крупногабаритных строительных материалов и отходов без упаковки, а также грузов, вес которых превышает технические характеристики лифтов;
- 3.3.4. Не использовать мусоропровод для строительного и крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.
- 3.3.5. Предоставлять Управляющей организации сведения:
- 3.3.5.1. Об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) Помещении(ях) Собственника, и о наличии у постоянно проживающих в жилом(ых) Помещении(ях) лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов;
- 3.3.5.2. Об утрате (неисправности) общего (квартирного) или индивидуального прибора(ов) учета или распределителя(ей), за которые отвечает Собственник - в течение трех рабочих дней с момента утраты (неисправности) указанных приборов учета.
- 3.3.2. Обеспечить, в течение 3-х дней с момента обращения, доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а в случае аварий - работников аварийных служб в любое время суток.
- 3.3.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 3.4. Собственник имеет право:
- 3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:
- 3.4.1.1. Участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;
- 3.4.1.2. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;
- 3.4.1.3. Знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.
- 3.4.1. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с пунктом 4.14 настоящего Договора в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт.
- 3.4.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.
- 3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.16 настоящего Договора.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения.

- 4.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилых помещений и платы за коммунальные услуги, которые обязан оплатить Собственник Управляющей организации в период действия настоящего Договора.

- 4.2. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.
- 4.3. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, указанных в приложении № 2 к настоящему Договору) установлена на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме от «05» октября 2009г. (протокол № б/н от «05» октября 2009г.) с учетом предложений Управляющей организации;
- 4.4. Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент заключения настоящего договора составляет 12 (двенадцать) рублей 50 копеек за 1 (один) кв.м общей площади помещения, принадлежащего Собственнику в месяц.
- 4.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленные согласно пункту 4.4 настоящего Договора, могут быть изменены в нижеследующем порядке:
- 4.5.1. Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора предоставить Собственнику и другим собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения по изменению перечней, указанных в приложении №2 к настоящему Договору, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае, если общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме в указанный срок не проводилось или не приняло решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то Управляющая организация, начиная с первого месяца очередного года действия настоящего Договора, вправе начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения, исходя из предложенной сметы расходов на исполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. При этом приложения №2 к настоящему Договору считаются измененными в соответствии с предложениями Управляющей организации до согласования собственниками помещений и Управляющей организацией иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- 4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с разделом III Правил предоставления коммунальных услуг гражданам исходя из объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии с использованием нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, установленном федеральным законодательством. Тарифы, действующие на момент подписания настоящего Договора, приведены в приложении № 4 к настоящему Договору.
- 4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 4.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.11. настоящего Договора. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.
- 4.9. Неиспользование Собственником Помещения(й) не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 4.10. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном в разделе VI Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.
- 4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.
- 4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, но не ранее дня установленного в соответствии с пунктом 3.1.12 настоящего Договора.
- 4.13. Собственник вправе осуществить предоплату до 15 числа текущего месяца на основании выставленного, в соответствии с п.3.1.11, платежного документа с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.
- 4.14. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, принятого с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
- 4.15. Если размер вносимой собственниками помещений в Многоквартирном доме платы за жилое помещение и коммунальные услуги меньше месячной стоимости комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг более чем на 10 процентов, то Управляющая организация доводит до собственников помещений в Многоквартирном доме путем размещения на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома или на придомовой территории в течение первого месяца следующего за истекшим годом, (а при заключении Договора на срок один год не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия) обоснованное предложение изменить перечень, периодичность и (или) качество услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложении № 2 к настоящему Договору, или изменить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае если очередное общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме в течение двух месяцев со дня размещения предложения не проводилось или на нем не принято решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, с которым согласна Управляющая организация, то Управляющая организация, начиная с четвертого месяца, следующего за месяцем

размещения указанного в настоящем пункте предложения, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

5. Ответственности сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных или не качественно предоставленных соответствующих услуг за каждый день нарушения.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4. В случае несанкционированного подключения Собственника или пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицами к внутридомовой инженерной системе минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета Собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере 30 (тридцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

5.5. Собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере 20 (двадцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, в случаях:

5.5.1. Потребления коммунальных услуг с нарушением установленного настоящим Договором порядка учета коммунальных ресурсов со стороны Собственника или пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицами, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета, а также распределителей;

5.5.2. Несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителей, за который отвечает Собственник;

5.5.3. При иных действиях Собственника или пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицами, в результате которых искажаются показания указанных приборов учета и распределителей;

5.5.4. Оплаты коммунальных услуг без использования показаний приборов учета и (или) в случае сообщения Управляющей организации искаженных показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и распределителей, отличающихся от истинных показаний более чем на месячный размер платы, определенный исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день выявления нарушения.

6. Особые условия

6.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7. Форс-мажор

7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор считается заключенным со дня его подписания.

8.2. Договор заключен на 2 года.

8.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

8.3. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в Многоквартирном доме способа непосредственного управления Многоквартирным домом указанной в решении общего собрания собственников помещений организации или

индивидуального предпринимателя. Указанный акт составляется по форме, содержащейся в приложении № 1 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75. В случае если решение собственников о выборе способа управления не состоялось акт составляется с участием полномочных представителей органов местного самоуправления. В этом случае акт передаётся собственнику, указанному в пункте 8.4 настоящего Договора, и в соответствующий орган местного самоуправления.

8.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

8.5. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.6. Все приложения, подписанные Собственником и/или уполномоченными представителями сторон, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр настоящего Договора. Настоящий Договор составлен на _____ листах и содержит 4 приложения на листах:

- №1 Состав общего имущества Многоквартирного дома;
- №3 Перечень обязательных работ и услуг по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- №3 Комплекс работ и услуг, включенных в состав платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома

СОБСТВЕННИК:

КОМПАНИЯ:

ООО «Управляющая Компания «Мой Дом-1»

конт. тел.

тел./факс 66-10-89

236011, г. Калининград, ул. Ген.Толстикова д.18-а

Режим работы:

пн., четв. – с 9-00 до 18-00 ч.,

пятница - с 9-00 до 18-45 ч.,

**Состав общего имущества многоквартирного дома Летний проезд д.№31
год постройки 2008г.**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
1. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Общая площадь 301,8 кв.м.	Ремонта не требует
Межквартирные лестничные площадки	Количество- 9 шт. Материал пола - керамическая плитка Материал стен - шпаклевка, покраска	Ремонта не требует
Лестницы	Материал лестничных маршей - бетонные. Материал ограждения - металлические, перила - деревянные	Ремонта не требует
Лифты	Количество лифтов - 1 шт. Грузоподъемность — 420 кг.	Ремонта не требует
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт - 1	Ремонта не требует
Машинное отделение	Количество - 1 шт. Площадь пола- 12,2	Ремонта не требует
Тамбур (вход в подъезд)	Количество — 1 шт. Площадь пола — 4,6 м2	Ремонта не требует
Помещение для уборочного инвентаря	Количество-1 шт. Площадь пола — 2,6 м2	Ремонта не требует
Помещение контейнерной(мусоросборник)	Количество- 1 шт. Площадь пола - 4,6 м2	Ремонта не требует
Крыльца	Количество — 1 шт. Площадь - 37,8 м2	Ремонта не требует
Электрощитовая	Количество- 1шт. Площадь пола - 5,4 м2	Ремонта не требует
Технические этажи	Количество- 1 шт. Площадь пола - 32,6 м2	Ремонта не требует
Технические подвалы	Количество- 1 шт. Перечень имеющихся в помещении инженерных коммуникаций, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещений в многоквартирном доме: 1.Теплопункт 2. Насосная	Ремонта не требует
Крыши	Количество -1шт. Вид кровли - плоская, Материал кровли - рулонная.	Ремонта не требует
2. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента — железобетонные сваи	Ремонта не требует
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов — 1 шт. Материал стен — железобетонные панели, кирпич Отделка стен — шпаклевка, покраска	Ремонта не требует
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Материал стен — железобетонные панели, кирпич Материал перегородок — ж/б панели, кирпичные Отделка стен — шпаклевка.	Ремонта не требует
Наружные несущие стены и перегородки	Материал стен — /б панели, кирпичные Материал перегородок — ж/б панели, кирпичные Отделка стен — шпаклевка, покраска.	Ремонта не требует
Перекрытия: техподполья, межэтажные, технического этажа	железобетонные плиты	Ремонта не требует

3. Ограждающие несущие конструкции

Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования — 6 шт. Материал - металлические	Ремонта не требует
Окна	Подвал количество - 5 шт. материал-деревянные Лестничные площадки - 7 шт. Материал - стеклопакеты	Ремонта не требует

4. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование

Мусоропровод Контейнер — 1 шт.	Количество: 1 шт. Количество загрузочных устройств - 7 шт.	Ремонта не требует
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов 8 (стояков). Материал вентиляционных каналов - железобетонные	Ремонта не требует
Ливневые водостоки (трубы) в подъездах	Внутренние, материал труб - ПВХ	Ремонта не требует
Сети электроснабжения	Напряжение 220 В. Скрытая проводка	Ремонта не требует
Вводные шкафы (ВРУ)	Количество — 1 шт.	Ремонта не требует
Этажные щитки	Количество — 8 шт.	Ремонта не требует
Светильники	Количество на лестничных площадках 24 шт.	Ремонта не требует
Водомер (общий учет)	Количество - 1 шт.	Ремонта не требует
Сети теплоснабжения Теплоснабжение - центральное	Диаметр- 16, 25, 32, 40мм Материал труб - стальные, ПХВ	Ремонта не требует
Радиаторы отопительные на лестничных площадках	Количество - 7 шт.	Ремонта не требует
Насосы	Количество- 1 шт. Марка насоса: WILO тип MHIE	Ремонта не требует
Трубопроводы холодной воды	Диаметр- 16,25,32мм Материал труб - ПХВ	Ремонта не требует
Трубопроводы горячей воды	Диаметр- 16,25,32мм Материал труб - ПХВ	Ремонта не требует
Коллективные (общедомовые) приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка, номер: Электроэнергия — ЦЭ6807П; ЦЭ6803В Горячее водоснабжение и отопление- ТЭМ-104 №1242187	Ремонта не требует
Трубопроводы канализации	Диаметр - 100мм Материал труб - ПХВ	Ремонта не требует
Сети газоснабжения сетевое центральное	Диаметр - 20,40 мм Материал труб - стальная	Ремонта не требует
Абонентские почтовые ящики	Количество - 32 шт. Материал - металлические	Ремонта не требует
Линия телефонной связи	имеется	Ремонта не требует
Сеть кабельного телевидения	имеется	Ремонта не требует

5. Земельный участок, входящий в состав общего имущества

Общая площадь	Земельного участка - 2031 м ² , в. т.ч. Застройки - 397 м ² не застроено — 1634 м ² проезд- асфальтовое покрытие- 321 м ² прочие замощения - 574 м ² грунт- 739 м ²	Состояние хорошее
Ливневая сеть	Тип – самотечная; материал труб - ПВХ; Количество колодцев – 2 шт.; дождеприемников – 2 шт.	Состояние хорошее

технические характеристики и объемы соответствуют данным технического паспорта жилого дома.

Собственник (и) (представитель собственника)

Управляющая организация:
ООО «УК «Мой Дом-1»



Приложение №2 к договору

Перечень обязательных работ и услуг по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества дома №31 по Летнему прездду на 2009-2011гг.

№ пп	Перечень работ и услуг	Периодичность	Стоимость на 1 кв. м. общ. Площади (руб. в месяц)
Текущий ремонт:			
Проведение технических осмотров. Подготовка к сезонной эксплуатации и профилактический ремонт конструктивных элементов и инженерного оборудования здания :			
1.			
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.	обслуживание коллективных приборов учета		0,14
1.4.	технический осмотр и устранение незначительных неисправностей, возникших в процессе эксплуатации конструктивных элементов здания и инженерного оборудования		0,26
1.5.	Регулировка, наладка, промывка системы центрального отопления, водоснабжения		0,20
1.7.	Обслуживание системы водоотведения и водопровода		0,07
1.6.	ремонт доводчиков на входных дверях в подъезд; устранение незначительных неисправностей подъездных дверей		0,04
2. Лифтовое хозяйство:			
	Ремонт и техническое обслуживание		0,81
	Техническое освидетельствование, страховка	1 раз в год	0,16
3. Обслуживание и ремонт внутридомовых электросетей:			
	Обслуживание и ремонт внутридомового электрооборудования МОП		0,14
	Обслуживание и ремонт внутридомовых электрических сетей,		0,14
	обслуживание этажных щитков и шкафов,		0,07
	ремонт осветительных установок помещений МОП		0,14
5. Аварийное обслуживание на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации			
			0,04
Содержание:			
1.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего:		
1.1.	Подметание земельного участка в летний период	1 раз в день	0,69
1.2.	Уборка мусора с газона, очистка урн	ежедневно	0,19
1.3.	Расчистка снега на асфальтовых дорожках и тротуаров, выходах из подъездов	по мере необходимости	0,22
1.4.	Сдвигание и подметание снега при снегопаде на тротуарах, выходах из подъезда	по мере необходимости	0,14
1.5.	Посыпание асфальтовых дорожек и тротуаров песко-соляной смесью	по мере необходимости	0,02

1.6.	Стрижка газонов	3 раза в сезон	0,04
2.	Услуги вывоза отходов:		
2.1.	Вывоз и захоронение твердых бытовых отходов	6 раз в неделю	1,51
2.2.	Вывоз крупногабаритных отходов		0,14
3.	Санитарное содержание мусоропроводов:		
3.1.	Очистка и влажная уборка мусорных камер	1 раз в неделю	0,30
3.2.	Выкатывание контейнера на площадку	согласно графика вывоза	0,33
3.3.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропроводов, обработка хлорной известью	1 раз в месяц	0,12
3.4.	Устранение засора в стволе мусоропровода	по мере	0,06
4.	Обслуживание вентканалов	1 раз в год	0,32
5.	Обустройство мест общего пользования		0,50
6.	Содержание помещений общего пользования:		
	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, подметание полов кабины лифта и влажная уборка	2 раза в неделю	1,96
	мытьё окон МОП	2 раза в год	0,10
7.	Прочие услуги:		
7.1.	дератизация, дезинсекция	2 раза в год	0,02
7.2.	Благоустройство детской площадки: ремонт, покраска элементов, песок в песочницу. Завоз грунта.	1 раз в год	0,14
8.	Управление жилищным фондом: организация эксплуатации; взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных услуг		3,31
	Всего:		12,50

Для 1-х и 2-х этажей (без тех. обслуживания и ремонта лифта)

11,69



Комплекс работ и услуг, включенных в состав платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Управление жилищным фондом: а) организация эксплуатации; б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных услуг;	
2	Осмотры Проведение осмотров конструкций и инженерных сетей, при которых уточняются объемы работ для включения в план работ по содержанию и текущему ремонту;	В соответствии с графиком и при обращении граждан
3	Подготовка зданий к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды с выполнением работ по техническому обслуживанию: Проведение общих осмотров с составлением актов Ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения ; Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием; Прочистка системы водоотведения крыш жилых зданий; Устранение засоров канализационных стояков и лежаков.	Два раза в год Инженерные системы жилого дома
4	Работы, выполняемые по обслуживанию внутридомовых систем * (включая диспетчерское и аварийное) Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации; Устранение незначительных неисправностей в водоснабжении (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и др., осмотр и очистка грязевиков воздушосборников, компенсаторов регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.; укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов и т.п.)	По мере поступления заявок
5	Работы, выполняемые по обслуживанию электротехнических слаботочных устройств Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств общего пользования (смена или ремонт патронов и выключателей, мелкий ремонт электропроводки, профилактика ВРУ и групповых поэтажных щитов и др.)	За исключением внутриквартирных устройств и приборов.
6	Прочие работы Прочистка и ремонт вентиляционных шахт и шахт дымоходов. Прочистка колодцев. Подготовка систем водостоков к сезонной эксплуатации. Удаление с кровель снега и наледей. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.	Внутридомовые инженерные системы, крыши, ливневые колодцы (за исключением уличной дождевой канализации).
7	Санитарное содержание: Уборка придомовой территории, окос, очистка урн	
	Уборка лестничных клеток	За дополнительную плату

* К системам, указанным в пункте 4 настоящего перечня, относятся стояки, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.

Перечень работ, производимых в жилых помещениях без взимания дополнительной оплаты.

№ П/п	Перечень работ по обслуживанию жилищного фонда	Нормативный срок исполнения с момента поступления заявок
1.	Смена прокладок, набивка сальников у водозапорной арматуры с устранением утечки	В течение рабочей смены
2.	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов, произошедших не по вине проживающих	В течение рабочей смены
3.	Прочистка и промывка внутренней канализации. Проветривание колодцев.	Два раза в год
4.	Укрепление трубопроводов.	Один раз в год
5.	Устранение мелких неисправностей электропроводки.	В течение трех суток