

Договор № К90-7
управления жилым многоквартирным домом по адресу:
г. Калининград, ул. О. Кошьевого, д. 90

«12» января 2010 г.

г. Калининград

_____, действующий на основании паспорта гражданина РФ серии: _____ № _____, и Свидетельства о владении квартирой по государственной регистрации права собственности _____, именуемый в адрес: Калининград, ул. Олега Кошьевого дом 90 квартира № _____ общей площадью _____, в дальнейшем Собственник, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Мой Дом-1», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора ООО «Управляющая Компания «Мой Дом-1» Росляковой Елены Владимировны, действующей по Доверенности б/н от 06.10.10г. года, выданной генеральным директором ООО «Управляющая Компания «Мой Дом-1» Котельниковым Сергеем Борисовичем, действующим на основании Устава, 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 «11» января 2010г. (протокол № б/н от «11» января 2010г.);

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным и Гражданским 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, Федеральным Законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ "О персональных данных" 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 8.1. настоящего Договора срока за плату, указанную в пункте 4.5. настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, включающий в себя оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, состав которого указан в Приложении №1 к настоящему Договору. Организовывать по заданию Собственника поставку коммунальных услуг (Собственнику и пользующимся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме лицам, а также 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 11 января 2010 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 №1 к настоящему Договору, а также организовать поставку коммунальных услуг 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.

3.1.3. Организовать поставку коммунальных услуг Собственникам помещений в Многоквартирном доме путем заключения необходимых договоров с поставщиками коммунальных услуг и контролировать их исполнение в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.4. 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

- Механическая уборка снега в зимний период времени производится за дополнительную разовую оплату, отдельно.
- Услуги и работы по текущему ремонту и содержанию общего имущества Многоквартирного дома не вошедшие в настоящий Договор, производятся отдельно за дополнительную плату.

3.1.5. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также по организации поставки коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.6. 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, 004, 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.

3.1.7. 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.

3.1.8. Информировать Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц о плановых перерывах поставки коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в организации поставки коммунальных услуг, продолжительности поставки 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.

3.1.9. В случае организации поставки коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

3.1.11. Осуществлять контроль за соблюдением договоров с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством подаваемых в Многоквартирный дом коммунальных ресурсов по коллективным (общедомовым) приборам учета.

3.1.12. 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.

3.1.13. Выдавать Собственнику жилого помещения платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.14. 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.

3.1.15. 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.

3.1.16. 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).

3.1.17. ООО «УК «Мой Дом-1» является оператором персональных данных потребителей жилищных и коммунальных услуг (регистрационный номер № 10-0102458 от 06.05.2010 года, приказ № 293 от 06.05.2010 года) в Федеральной службе по надзору в сфере связи информационных технологий и массовым коммуникациям Российской Федерации (Роскомнадзор), действующей на основании Положения утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации 16.03.2009 года № 228 и зарегистрировано в Реестре операторов Управления по защите прав субъектов персональных данных РФ). В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» персональные данные предоставляются управляющей организацией, для исполнения, сбора платежей и учету расчетов с поставщиками по их поручению, а также для целей реализации контроля полноты и своевременности

исполнения обязательств по договору, а также по взысканию дебиторской задолженности по оплате коммунальных услуг и услуг по управлению, техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.1.18. Компания во исполнение Федерального Закона от 27.07.2006 г. №152-ФЗ "О персональных данных", имеет право на действия, производимые с персональными данными собственников помещений и их членов семей, таких как: фамилия, имя, отчество, дата рождения, номер и серия основного документа, удостоверяющего личность, сведения о регистрации по месту жительства или месту пребывания, данные об имущественных правах, данные о задолженности по оплате коммунальных услуг и услуг по управлению, техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества дома, которые включают в себя: сбор персональных данных, их накопление, систематизацию и хранение, как в автоматизированной системе обработки информации, так и/или, без таковой, их уточнение (обновление, изменение), обезличивание, блокирование, уничтожение и передачу (распространение) сторонним организациям (третьим лицам) для целей реализации контроля полноты и своевременности исполнения обязательств по договору, а также по взысканию дебиторской задолженности по оплате коммунальных услуг и услуг по управлению, техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.1.19. 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.

3.1.20. 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.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. 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 не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременным и (или) неполным внесением платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги.

3.2.3. Ограничивать или приостанавливать подачу в помещение Собственника горячей воды, электроэнергии и газа в случаях предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором, а также в случаях образования задолженности по предоставленным жилищно-коммунальным услугам в течении 2-х расчетных периодов, уведомив Собственника за 10 суток, до введения ограничения или приостановления подачи услуг.

3.2.4. В случае образования задолженности более одного месяца по оплате за коммунальные платежи, Компания в праве не производить выдачу справок, выписок, а также отказать в регистрации по месту жительства, как собственнику, так и членам его семьи.

3.2.5. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока, указанного в пункте 4.8 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).

3.2.6. В соответствии с п. 3 ст. 162 Жилищного Кодекса РФ порядок определения размера платы за техническое обслуживание ежегодно индексируется с учетом изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен и значений, изменения стоимости энергоносителей, изменениями стоимости обслуживания общедомового оборудования и рассчитывается с учетом совокупности указанных показателей, на основании Приказа службы по государственному регулированию цен и тарифов Калининградской области «Об утверждении предельных индексов роста тарифов организацией коммунального комплекса и размера граждан по муниципальным образованиям Калининградской области на очередной год». В случае неоднократного отсутствия кворума на общих собраниях Собственников (два и более раз) увеличение размера платы за техническое обслуживание многоквартирного дома, Управляющая организация производит в одностороннем порядке.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги.

3.3.2. 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.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок на придомовой территории, детских, спортивных, бытовых и стояночных площадках, крыльцах, в палисадниках, в подъездах, на лестничных маршах и этажных площадках, в общих проходах подвалов, на технических этажах, чердачном пространстве и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы по графику вывоза ТБО бестарным методом в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов, при использовании электрическими, газовыми и другими приборами;

- не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных маршей и этажных площадок, чердачного пространства, технических этажей и помещений, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время с 22-00 до 07-00 час. (при производстве ремонтных работ с 08-00 до 21-00 час.);
- другие требования законодательства.

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственниками, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;
- о проводимых с помещением, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.

Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающий смену Собственника или Пользователя.

3.3.5. Обеспечить доступ в течение 3-х дней с момента обращения, доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение 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.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (суммарно, более 3 кВт), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности, правилам эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях либо использующих помещения, принадлежащие Собственникам, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.14. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

3.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Калининградской области и органов городского самоуправления Калининграда применительно к условиям настоящего Договора.

3.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащих Собственникам помещений руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.17. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих Собственникам помещениях.

3.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников или иных Пользователей, указанные работы проводятся за счет Собственников.

3.3.19. Члены семей Собственников, проживающие совместно с ними, пользуются наравне с ними всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственниками и членами их семей. Члены семей Собственников жилых помещений обязаны использовать данные жилые помещения по назначению, обеспечивать их сохранность.

3.3.20. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

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. Получать от ответственных лиц Компании не позднее 5 рабочих (дней) с даты обращения, информации о выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

3.4.1.2. Участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;

3.4.1.3. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением

обязанностей по настоящему Договору;

3.4.1.4. Знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

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 течении трех календарных месяцев после окончания срока действия Договора.

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

1.1. Порядок определения размера платы устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной общей площади занимаемого Собственником жилого (нежилого помещения), согласно ст. 249,289 Гражданского Кодекса РФ и ст. ст. 37,39 Жилищного Кодекса РФ.

4.2. 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.

4.3. Уклонение от подписания настоящего Договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению ежемесячной платы за содержание и ремонт жилых помещений и платы за коммунальные услуги.

4.4. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, указанных в **Приложении № 1** к настоящему Договору) установлена на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме от «11» января 2010г. (протокол № б/н от «11 » января 2010г.); с учетом предложений Управляющей организации.

4.5. размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности на момент заключения настоящего Договора составляет **14 (четырнадцать) рублей 18 копеек за 1 (один) кв.м общей площади помещения в месяц** (в том числе 3,31 руб. за услуги по управлению).

4.6. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленные согласно пункту 4.5 настоящего Договора, могут быть изменены в нижеследующем порядке:

- 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 №1** 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 (отсутствует кворум) об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то Управляющая организация, начиная с первого числа следующего месяца после проведения общего собрания и/или заочного голосования Собственников, 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 **Приложение №1** 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.

4.7. 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 № 1** к настоящему Договору.

4.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.9. 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 3.1.13. 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.

4.10. Неиспользование Собственником Помещения (й) не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.11. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном в разделе VI Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.12. При организации поставки 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.

4.13. 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.

4.14. 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 №1** 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 несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору с нарушением сроков, предусмотренных Законодательством РФ и настоящим Договором, Собственнику начисляются пени в размере 1/300 действующей на момент оплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно и в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3.

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.

5.4. 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:

- 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;

- несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителей, за который отвечает Собственник;

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

- 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 заключен на 2 (два) 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.

8.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора не менее чем за 45 (сорок пять) дней до окончания 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 10 (десяти) листах и содержит 2 приложения.

- №1 Перечень услуг и работ по содержанию общего и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 1 (одном) листе;

- №2 Состав общего имущества Многоквартирного дома на 1 (одном) листе.

Собственник:
Ф.И.О. (полностью)

Ф.И.О. (полностью)

Компания:

Директор

Е.В. Рослякова

ООО «Управляющая Компания «Мой Дом-1»
236011, Калининград ул. Толстикова, 18 А

тел./факс 66-10-89

ОГРН 1093925010222

ИНН/КПП 3908603520/390801001

р/с 40702810440000303401

в Калининградском филиале ОАО «Промсвязьбанк»

к/с 30101810100000000854

БИК 042748854

Режим работы:

пн, - пят. - с 9-00 до 18-00 ч.,

прием граждан:

ср. - с 15.00 до 18.45 ч.,

перерыв на обед: 13-00 - 14-00.

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома

по ул. Олега Кошевого д. № 90

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
1. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Общая площадь 366 кв.м.	Ремонта не требует (новое строительство
Межквартирные лестничные площадки	Количество- 20 шт. Площадь пола- 1 площадки — 23,1 м ² Материал пола- керамическая плитка Материал стен- шпаклевка, покраска	Ремонта не требует (новое строительство
Лестницы	Количество лестничных маршей — 22 шт. Материал лестничных маршей- бетонные. Материал ограждения- металлические, перила -деревянные	Ремонта не требует (новое строительство
Лифты	Количество лифтов- 1 шт. Грузоподъемность — 630 кг.	Ремонта не требует (новое строительство
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт - 1	Ремонта не требует (новое строительство
Машинное отделение	Количество- 1 шт. Площадь пола — 17,8 м ²	Ремонта не требует (новое строительство
Тамбур (вход в подъезд)	Количество — 1шт. Площадь пола — 2,4м ²	Ремонта не требует (новое строительство
Помещение контейнерной(мусоросборник)	Количество- 1 шт. Площадь пола — 3,0 м ² Материал стен — покраска, плитка	Ремонта не требует (новое строительство
Крыльца	Количество — 1 шт. Площадь- 24,5 м ²	Ремонта не требует (новое строительство
Электрощитовая	Количество- 1шт. Площадь пола — 2,4 м ² Материал стен — покраска, плитка	Ремонта не требует (новое строительство
Технические этажи	Количество- 1 шт. Площадь пола — 80,6 м ²	Ремонта не требует (новое строительство
Технические подвалы	Количество- 1 шт. Площадь пола — 293,5м ² Перечень имеющихся в помещении инженерных коммуникаций, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещений в многоквартирном доме: 3. Теплопункт — площадь 17,0м ² - Насосная — площадь 12,9м ²	Ремонта не требует (новое строительство
Крыши	Количество -1шт. Вид кровли- плоская, Материал кровли- рулонная.	Ремонта не требует (новое строительство

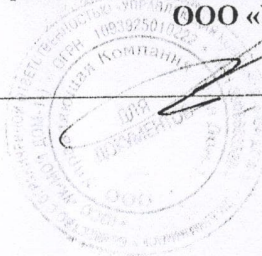
2. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента - бетонный	Ремонта не требует (новое строительство)
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов- 1 шт. Материал стен — железобетонные плиты, Отделка стен — штукатурка, окраска	Ремонта не требует (новое строительство)
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Материал стен — железобетонные плиты, Материал перегородок — гипсокартонные Отделка стен — обои, окраска, штукатурка	Ремонта не требует (новое строительство)
Наружные несущие стены и перегородки	Материал стен — железобетонные плиты, Материал перегородок — гипсокартонные, Отделка стен — окраска, штукатурка..	Ремонта не требует (новое строительство)
Плиты перекрытий	Количество этажей- 1 подъезда- 10шт. материал- чердачное: ж/б плиты междуэтажное: ж/б плиты.	Ремонта не требует (новое строительство)
3. Ограждающие ненесущие конструкции		
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования — 6 шт. Материал -МДФ, металлические.	Ремонта не требует (новое строительство)
Окна	Подвал количество- 7 шт. Лестничные площадки- 20 шт. Материал - стеклопакеты	Ремонта не требует (новое строительство)
4. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Мусоропровод Контейнер — 1 шт.	Количество: 1 шт. Количество загрузочных устройств-9 шт.	Ремонта не требует (новое строительство)
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - 6 (стояков).. Материал вентиляционных каналов- естественная	Ремонта не требует (новое строительство)
Линевые водостоки (трубы)в подъездах	Материал труб - ПВХ	Ремонта не требует (новое строительство)
Сети электроснабжения	Напряжение 220 В. Скрытая проводка	Ремонта не требует (новое строительство)
Вводные шкафы(ВРУ)	Количество — 1 шт.	Ремонта не требует (новое строительство)
Этажные щитки	Количество — 10 шт.	Ремонта не требует (новое строительство)
Светильники	Количество на лестничных площадках 34 шт.	Ремонта не требует (новое строительство)
Лифты пассажирские	Количество- 1шт. Грузоподъемность-630	Ремонта не требует (новое строительство)
Сети теплоснабжения Теплоснабжение -центральное	Диаметр- 16,25,32,40мм Материал труб- ПВХ	Ремонта не требует (новое строительство)
Радиаторы отопительные на лестничных площадках	Количество- 10шт.	Ремонта не требует (новое строительство)
Полотенцесушители	Материал — трубы металлические Количество — 40 шт.	Ремонта не требует (новое строительство)
Насосы	Количество- 1 шт.	Ремонта не требует (новое строительство)

	Марка насоса:	
Трубопроводы холодной воды	Диаметр- 16,25,32мм Материал труб- ПВХ	Ремонта не требует (новое строительство)
Трубопроводы горячей воды	Диаметр- 16,25,32мм Материал труб- ПВХ	Ремонта не требует (новое строительство)
Коллективные (общедомовые) приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка, номер: Электроэнергия — 072837002291435; 0711270604385264; 0711270502656046; 0711270400399908; 0711170308750132 Горячее водоснабжение и отопление- ТЭМ-104-2 № 1246928	Ремонта не требует (новое строительство)
Трубопроводы канализации	Диаметр- 100мм Материал труб- ПВХ	Ремонта не требует (новое строительство)
Сети газоснабжения сетевое центральное	Диаметр- 20,40 мм Материал труб- стальная	Ремонта не требует (новое строительство)
Указатели наименования улицы	Количество- 2 шт.	Ремонта не требует (новое строительство)
Абонентские почтовые ящики	Количество- 40 шт. Материал - металлические	Ремонта не требует (новое строительство)
Линия телефонной связи	Поквартирно имеется	Ремонта не требует (новое строительство)
Сеть кабельного телевидения	имеется	Ремонта не требует (новое строительство)
5. Земельный участок, входящий в состав общего имущества		
Общая площадь	в т.ч. Застройки- 412 м2	Состояние хорошее
Ливневая сеть	Люки 1 шт. приемные колодцы 1 шт. Ливневая канализация: Тип - самотечная материал - ПВХ	Состояние хорошее

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 №90 по ул. О. Кошевого на 2010/2011г.

№ пп	Перечень работ и услуг	Периодичность	Стоимость на 1 кв. м. общ. Площади (руб. в месяц)
Текущий ремонт:			
1.	Проведение технических осмотров. Подготовка к сезонной эксплуатации и профилактический ремонт конструктивных элементов и инженерного оборудования здания :		
1.1.	Прочистка канализационного лежачка	2 раза в год	0,10
1.2.	проверка исправности канализационной вытяжки	2 раза в год	0,06
1.3.	проверка и ремонт коллективных приборов учета		0,08
1.4.	укрепление водосточных труб, колен и воронок, прочистка системы водоотведения крыш жилого дома		0,05
1.5.	технический осмотр конструктивных элементов здания и инженерного оборудования		0,02
1.6.	ремонт доводчиков и устранение незначительных неисправностей подъездных дверей		0,12
2.	Лифтовое хозяйство:		1,90
	Ремонт и техническое обслуживание		0,13
	Техническое освидетельствование, страховка	1 раз в год	0,22
3.	Обслуживание газовых сетей		
4.	Обслуживание системы водоотведения и водопровода:		
	обслуживание внутридомовых сетей водоснабжения,		0,40
	обслуживание внутридомовых сетей канализации		0,26
5.	Обслуживание системы теплоснабжения и горячего водоснабжения		
5.1.	Регулировка, наладка, испытание, расконсервация и консервация системы центрального отопления		0,36
5.2.	Обслуживание внутридомовых сетей горячего водоснабжения		0,12
6.	Обслуживание и ремонт внутридомовых электросетей:		
	Обслуживание и ремонт внутридомового электрооборудования МОП		0,12
	Обслуживание и ремонт внутридомовых электрических сетей,		0,12
	обслуживание этажных щитков и шкафов,		0,03
	ремонт осветительных установок помещений МОП		0,12
7.	Аварийное обслуживание на системах электроснабжения, водоснабжения и канализации		0,05
Содержание:			
1.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего:		
1.1.	Подметание земельного участка в летний период	1 раз в день	1,82
1.2.	Уборка мусора с газона, очистка урн	ежедневно	0,20
1.3.	Расчистка снега на асфальтовых дорожках и тротуаров, выходах из подъездов	по мере необходимости	0,23
1.4.	Сдвигание и подметание снега при снегопаде на тротуарах, выходах из подъезда	по мере необходимости	0,19
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	1,42
2.2.	Вывоз крупногабаритных отходов	1 раз в месяц	0,07
3.	Санитарное содержание мусоропроводов:		
3.1.	Очистка и влажная уборка мусорных камер	1 раз в неделю	0,29
	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропроводов,		
3.2.	обработка хлорной известью	1 раз в месяц	0,23
3.3.	Выкатывание контейнера на площадку	графика вывоза по мере	0,40
3.4.	Устранение засора в стволе мусоропровода	необходимости	0,03
4.	Обслуживание вентканалов	1 раз в год	0,10
5.	Содержание помещений общего пользования:		
5.1.	подметание полов кабины лифта и влажная уборка	2 раза в неделю	0,13
5.2.	Влажная уборка лестничных клеток и подметание всех этажей	2 раз в неделю	1,14
	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков, входных дверей в		
5.3.	подъезд	1 раз в месяц	0,11
5.4.	мытьё окон в местах общего пользования	2 раза в год	0,12
6.	Прочие услуги:		
6.1.	дератизация, дезинсекция	2 раза в год	0,02
6.2.	завоз грунта	1 раз в год	0,05
	Управление жилищным фондом: организация эксплуатации; взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками		3,31
7.	коммунальных услуг		14,18
	Всего:		12,28
	Для 1-х и 2-х этажей		