

ДОГОВОР
№ 5/2017
управления многоквартирным домом

г. Каменск - Уральский

« 5 » декабря 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УЖКХ «Лидер», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Тюльпы Григория Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Сагидуллин Ильгиз Зуфарович, являющийся собственником жилых помещений №1,2,3,4,5,7,8,9,10,11,12,13,14,15,17,19,21,22,49,50,51,52,54,75,76,79,87,88,90,92,105,107,108,109,110,135,136,137,138,139,140,154,156,157, общей площадью – 2340,97м², на основании ИД №КУ 2/2 от 01.08.2017г. и акта приема-передачи от 14.11.2017г. в многоквартирном доме по адресу: Свердловская область, г. Каменск - Уральский, улица 4 Пятилетки, 49, именуемый в дальнейшем «Собственники», действующие на основании правоустанавливающих документов собственности, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1/2017 от « 05 » декабря 2017 г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и утверждены решением общего собрания от « 25 » ноября 2017 г.

1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственников, в течение согласованного в пункте 7.3 настоящего Договора срока, за плату, указанную в разделе 5 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и перечень работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом собственников регулируется Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в МКД...»

3. Обязанности и права Сторон

3.1 Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.1.3 При выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- производить плановые осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника;
- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с исполнителями договорам;
- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;
- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;
- выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения – в пределах эксплуатационной ответственности Сторон;
- обеспечивать рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.2 Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Вести расчеты с Собственником за выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

3.2.3. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.2.4. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.2.5. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственника.

3.3 Собственники обязаны:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.3. Предоставлять возможность Управляющей компании своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей компании и исполнителей.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за расчетным, производить оплату на расчетный счет Управляющей компании.

3.3.6. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, о сдаче жилого помещения в поднаем.

3.3.7. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.3.9. Обеспечить помещение индивидуальными приборами учета (ХВС, ГВС, Электроснабжение) в соответствии с действующим законодательством. При установке приборов учета собственник обязан проинформировать управляющую компанию в течение 5-дней со дня их установки.

3.4 Собственники имеют право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Поручать Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.3. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей компании по настоящему договору. Требовать от Управляющей компании в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Собственник и Управляющая компания освобождаются от ответственности в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, если докажут, что причиной тому явились обстоятельства непреодолимой силы.

5. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

5.1. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника жилого и нежилого помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Оплата за содержание общего имущества в многоквартирном доме на 1 кв. м. общей площади занимаемого помещения (квартиры) в месяц, на момент заключения договора, составляет 23,04 рублей. По истечении первого года действия Договора стоимость работ индексируется, в соответствии с уровнем инфляции, утвержденным Министерством экономического развития РФ, но не чаще одного раза в год.

5.2. Начисления оплаты Собственнику за предоставляемые коммунальные услуги производятся ресурсоснабжающими организациями, которые эти ресурсы производят, по тарифам и нормативам, установленным уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ. Оплату за коммунальные ресурсы Собственник осуществляет непосредственно в ресурсоснабжающую организацию.

5.3. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, начисление производится за фактически потребленные ресурсы. В стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме входят следующие виды работ по текущему обслуживанию:

- снятие показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов;
- диагностика работоспособности, мелкий ремонт, не требующий привлечения специализированной организации;
- доставка оборудования до специализированной организации, в случае необходимости ремонта.

Работы по реконструкции, ремонту, проверке, приобретению элементов (расходомеров, термометров сопротивления, тепловычислителей, датчиков давления, трансформаторов тока, блоков питания, коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, не входят в состав стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров.

6.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.4. В случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в договоре, применяются правила нормативного акта.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях:

- изменения права Собственника или смены Собственника помещения;
- расторжения договора с Управляющей компанией по инициативе Собственников на основании решения общего собрания;
- ликвидации Управляющей компании;
- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

7. Прочие условия

7.1. Собственник и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2. Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.

7.3. Договор заключен сроком на пять лет, составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с «05» декабря 2017 г. При отсутствии заявления на расторжение договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия договора, настоящий Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Неотъемлемой частью договора являются:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества в многоквартирном доме, перечень работ по его содержанию и ремонту»;
- Приложение № 2 «Структура тарифа по перечню работ и услуг по текущему содержанию и ремонту общего имущества»
- Приложение № 3 «Реестр собственников помещений, подписавших настоящий договор»

8. Подписи Сторон

Управляющая компания: ООО «УЖКХ Лидер»

Юридический адрес: 620075, Свердловская область,

г. Екатеринбург, ул. Мамина Сибирияка, д.58, оф.706.

Фактический адрес: 624002, Свердловская область,

г. Арамиль, ул. Горбачёва, д. 3 ООО «УЖКХ «Лидер»

ИНН/КПП 6670361758/667001001, ОГРН 11116670031268.

Расчётный счёт 40702810800250011104 в банке «Нейва»

г. Екатеринбург. БИК 046577774.

к/сч. 30101810400000000774.

Ген. Директор ООО «УЖКХ Лидер»



Тюльпа Г. А.

Собственник:

Сагидуллин Ильгиз Зуфарович, паспорт гражданина Российской Федерации 65 03 520168, выдан Кировским РУВД города Екатеринбурга 11 декабря 2002 года, код подразделения 662-002. Право собственности на основании ИД №КУ 2/2 от 01.08.2017г. и акта приема-передачи от 14.11.2017г.

Собственник _____ Сагидуллин И.З.

**Приложение №1
к Договору управления МКД**

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,
ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ЕГО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ**

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы холодного водоснабжения, газоснабжения, системы канализации и отопления;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы.

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Содержание общего имущества дома включает работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранности конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния в том числе:

- технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования;
- выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов.
- устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома.
- выполнение работ по санитарной уборке чердака, подвала и придомовой территории, за исключением демонтажа, выноса и утилизации кладовых и иных помещений, обустроенных в подвалах и на чердаках жилого дома.
- обслуживание общедомовых приборов учета энергетических ресурсов (в обслуживание не входит: стоимость ремонта, поверки или замены составляющей ОДПУ).

Работы по текущему содержанию

● По конструктивным элементам здания: переключение режимов работы водосливов, прочистка приемных воронок и, навеска упавших водосточных труб, закрепление отводов и ухватов, укрепление и утепление входных дверей, навеска на них пружин, подгонка оконных рам, укрепление скобяных изделий, очистка от мусора и снега кровли, внешних и внутренних водостоков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек.

● По внутридомовому инженерному оборудованию: ликвидация воздушных пробок, регулировка с ликвидацией непрогревов или перетопов, очистка грязевиков, ремонт запорной арматуры, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиляей, задвижек, уплотнение сгонов,

установка хомутов и восстановление теплоизоляции, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест порыва трубопроводов и причины засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков, уплотнение стыков, подчеканка раструбов, ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, чистка, замена и протяжка оборудования этажных электрических щитов, ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и замена ламп накаливания в местах общего пользования, ревизия стояковых силовых проводов.

● По придомовой территории: скос травы, очистка территории детских площадок, смазка трущихся деталей элементов детских площадок, уборка придомовой территории (в тариф включена санитарная уборка МОП).

РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Текущий ремонт включает работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов.

Работы по текущему ремонту

● По конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт приемков, ликвидация просадок в отмостке, ремонт участков цоколя и фасада, устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, ремонт кровли отдельными частями, ремонт внутреннего водостока, примыканий ковра кровли к приемным воронкам, частичный ремонт внешнего водостока, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, штукатурные, малярные, плотницкие и другие работы в местах общего пользования.

● По внутридомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках, устранение на них порывов. Ревизия, ремонт, по мере необходимости вентилях, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ. Откачка воды и канализационных стоков из подвала. Замена элементов во входных распределительных устройствах этажных щитов, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения, замена электроустановочных изделий, элементов заземления, реле.

● По придомовой территории: ремонт устройств для удобства проживания и санитарно-технического назначения.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Капитальный ремонт производится периодически в соответствии с установленными требованиями.

При капитальном ремонте производится комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилого дома.

Стоимость капитального ремонта не входит в тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества собственников.

Работы по капитальному ремонту

● ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению, замене или модернизации элементов здания, перепланировка помещений внутри здания, ремонт кровли и фасада;

● замена системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения;

● работы по утеплению здания и улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство наружных тамбуров, установка приборов учета тепловой энергии, расхода холодной и горячей воды на здание, благоустройство территории с асфальтированием.

Ген. Директор ООО «УЖКХ Лидер»

Тюльпа Г. А.



М.п.

**Приложение №2
К договору управления МКД**

Состав тарифа на содержание и техническое обслуживание многоквартирного дома по адресу:
Свердловская обл., г. Каменск-Уральский, 4 Пятилетки, д. 49

РАСХОДЫ:	
Управление	
Затраты	Расходы с м.кв. в месяц
Заработная плата, (директор, главный бухгалтер, уборка офиса)	2,47
Уральские 15%	0,37
Отчисления в ПФР, ФСС, ФСС_НС, ФОМС, ТФОМС	0,74
Отпускные (К=0,08)	0,20
Уральские 15%	0,03
Отчисления в ПФР, ФСС, ФСС_НС, ФОМС, ТФОМС	0,06
Заработная плата: паспортист	0,16
Уральские 15%	0,02
Отчисления в ПФР, ФСС, ФСС_НС, ФОМС, ТФОМС	0,05
Отпускные (К=0,08)	0,02
Уральские 15%	0,01
Заработная плата :юрист	0,27
Отчисления в ПФР, ФСС, ФСС_НС, ФФОМС, ТФОМС	0,04
Уральские 15%	0,08
Налог в связи с применением упрощенной системы налогообложения	0,69
Содержание офиса (амортизация)	0,42
Содержание офиса (электроэнергия)	0,03
Покупка программы 1С Предприятие (22800 программа, 3500 доп. раб.место, 12000 сопровождение на год)	0,17
Обслуживание оргтехники (ремонт принтеров, заправка картриджей, замена фотобарабанов)	0,07
Кассовое обслуживание в банке (комиссия за ведение расч.счетов, ДБО обслуживание, % за перечисление заработной платы на карты, за обработку платежных документов)	0,22
Комиссия банка за прием платежей	0,57
Интернет 900 руб./месяц, телефон 2300 руб./месяц	0,13
Почтовые расходы	0,05
Канцелярские товары, в т.ч. для паспортного стола	0,05
Информация в печатных изданиях	0,02
Прочие расходы (услуги нотариуса по заверению копии документов, запросы из Регистрационной палаты, изготовление печати, штампов и т.п.)	0,02
ИТОГО:	6,96
Эксплуатация жилого фонда	
Заработная плата:, электрик, сантехник, уборщица подъездов.	3,28
Уральские 15%	0,49

Уральские 15%	0,01
Отчисления в ПФР, ФСС, ФСС НС, ФОМС, ТФОМС	0,02
Аварийная служба (электрика, сантехника)	0,68
Покос травы, вывоз снега	0,08
Благоустройство газонов, посадка цветов	0,06
Аттестация персонала, подтверждение квалификации обслуживающего персонала	0,03
Электролампы для мест общего пользования	0,06
Водопотребление для нужд общедомовой уборки	0,00
Обслуживание ком.узла учета теплоэнергии, водосчетчиков	0,26
Обслуживание общедомовых приборов учета	0,04
Замена общедомовых приборов учета потребляемой воды	0,12
Ремонт общедомовых приборов учета потребляемой воды ГВС, ХВС	0,05
Обслуживание, ремонт общедомовых насосов	0,08
Расходные материалы для уборки подъездов, придомовой территории (метлы, веники, вёдра, перчатки, порошки, тряпки для мытья пола)	0,03
Охрана труда, пожарная безопасность, знаки, указатели (покупка фонариков, обогревателей, спец. одежда, ремонт, заправка огнетушителей и т.п.)	0,08
Материалы для текущего ремонта общедомового имущества - сантехника, электрика, фасады, столярные изделия и т.п. (краны, муфты, фторки, лен, воздухоотводчики, труба, замки, провод, прокладки, краска, известка, песок в песочницы, информационные доски, таблички и т.п.), инструмент	0,26
Текущий ремонт силами сторонних организаций (столярные, плотницкие работы, сложные работы по электричеству, привлечение доп. сантехника, сварочные работы)	0,20
Благоустройство детских площадок	0,09
Чистка ливневой канализации в целях обеспечения стока оттаявших снега и льда	0,04
Вывоз ТБО, в т.ч. вывоз крупногабаритного ТБО	3,30
ИТОГО:	12,13
ИТОГО: (управление, эксплуатация ЖФ)	19,09

Техническое обслуживание и эксплуатация лифтов (в том числе страхование)	3,95
Итого:	23,04

Управляющая компания: **ООО «УЖКХ Лидер»**

Ген. Директор

Гюльца Г. А.



ДОГОВОР
№ 31 2017
управления многоквартирным домом

г. Каменск - Уральский

« 4 » декабря 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УЖКХ «Лидер», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Тюльпы Григория Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны **ООО «СДС»**, в лице директора Сагидуллина Руслана Ильгизовича, действующего на основании Устава, являющегося собственником жилых помещений №240,241,242,243,244,248,249,250,251,253, общей площадью – 631,82м2, на основании ИД №КУ 2/4 от 02.08.2017г. и акта приема-передачи от 14.11.2017г. в многоквартирном доме по адресу: Свердловская область, г. Каменск - Уральский, улица 4 Пятилетки, 49, именуемый в дальнейшем «Собственники», действующие на основании правоустанавливающих документов собственности, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1/2017 от « 05 » декабря 2017 г.).
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и утверждены решением общего собрания от « 25 » ноября 2017 г.
- 1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственников, в течение согласованного в пункте 7.3 настоящего Договора срока, за плату, указанную в разделе 5 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме,, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и перечень работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом собственников регулируется Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в МКД...»

3. Обязанности и права Сторон

3.1 Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.2. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- 3.1.3. При выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:
 - производить плановые осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника;
 - проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с исполнителями договорам;
- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;
- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;
- выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения – в пределах эксплуатационной ответственности Сторон;
- обеспечивать рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.2 Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Вести расчеты с Собственником за выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

3.2.3. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.2.4. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.2.5. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственника.

3.3 Собственники обязаны:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.3. Предоставлять возможность Управляющей компании своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей компании и исполнителей.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за расчетным, производить оплату на расчетный счёт Управляющей компании.

3.3.6. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, о сдаче жилого помещения в поднаем.

3.3.7. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.3.9. Обеспечить помещение индивидуальными приборами учета (ХВС, ГВС, Электроснабжение) в соответствии с действующим законодательством. При установке приборов учета собственник обязан проинформировать управляющую компанию в течение 5-дней со дня их установки.

3.4 Собственники имеют право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Поручать Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.3. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей компании по настоящему договору. Требовать от Управляющей компании в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Собственник и Управляющая компания освобождаются от ответственности в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, если докажут, что причиной тому явились обстоятельства непреодолимой силы.

5. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

5.1. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника жилого и нежилого помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Оплата за содержание общего имущества в многоквартирном доме на 1 кв. м. общей площади занимаемого помещения (квартиры) в месяц, на момент заключения договора, составляет 23,04 рублей. По истечении первого года действия Договора стоимость работ индексируется, в соответствии с уровнем инфляции, утвержденным Министерством экономического развития РФ, но не чаще одного раза в год.

5.2. Начисления оплаты Собственнику за предоставляемые коммунальные услуги производятся ресурсоснабжающими организациями, которые эти ресурсы производят, по тарифам и нормативам, установленным уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ. Оплату за коммунальные ресурсы Собственник осуществляет непосредственно в ресурсоснабжающую организацию.

5.3. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, начисление производится за фактически потребленные ресурсы. В стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме входят следующие виды работ по текущему обслуживанию:

- снятие показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов;

- диагностика работоспособности, мелкий ремонт, не требующий привлечения специализированной организации;

- доставка оборудования до специализированной организации, в случае необходимости ремонта.

Работы по реконструкции, ремонту, проверке, приобретению элементов (расходомеров, термометров сопротивления, тепловычислителей, датчиков давления, трансформаторов тока, блоков питания, коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, не входят в состав стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров.

6.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.4. В случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в договоре, применяются правила нормативного акта.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях:

- изменения права Собственника или смены Собственника помещения;
- расторжения договора с Управляющей компанией по инициативе Собственников на основании решения общего собрания;
- ликвидации Управляющей компании;
- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

7. Прочие условия

7.1. Собственник и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2. Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.

7.3. Договор заключен сроком на пять лет, составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с «05» декабря 2017 г. При отсутствии заявления на расторжение договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия договора, настоящий Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Неотъемлемой частью договора являются:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества в многоквартирном доме, перечень работ по его содержанию и ремонту»;
- Приложение № 2 «Структура тарифа по перечню работ и услуг по текущему содержанию и ремонту общего имущества»;
- Приложение № 3 «Реестр собственников помещений, подписавших настоящий договор»

8. Подписи Сторон

Управляющая компания: ООО «УЖКХ Лидер»

Юридический адрес: 620075, Свердловская область,
г. Екатеринбург, ул. Мамина Сибиряка, д.58, оф.706.

Фактический адрес: 624002, Свердловская область,
г. Арамиль, ул. Горбачёва, д. 3 ООО «УЖКХ «Лидер»

ИНН/КПП 6670361758/667001001, ОГРН 11116670031268.

Расчётный счёт 40702810800250011104 в банке «Нейва»

г. Екатеринбург. БИК 046577774.

к/сч. 30101810400000000774.

Ген. Директор ООО «УЖКХ Лидер»



Тюльпа Г. А.

М.п.

Собственник:

ООО «СДС», ОГРН 1146670015986, ИНН 6670425970, КПП 667001001, р/счет

№40702810038060001319, в банке АО «Альфа Банк», кор/сч 3010181001000000964, БИК 046577964

Директор ООО «СДС»



/Р.И Сагидуллин/

М.п.

Приложение №1
к Договору управления МКД

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,
ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ЕГО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ**

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы холодного водоснабжения, газоснабжения, системы канализации и отопления;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы.

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Содержание общего имущества дома включает работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранности конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния в том числе:

- технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования;
- выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов.
- устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома.
- выполнение работ по санитарной уборке чердака, подвала и придомовой территории, за исключением демонтажа, выноса и утилизации кладовых и иных помещений, обустроенных в подвалах и на чердаках жилого дома.
- обслуживание общедомовых приборов учета энергетических ресурсов (в обслуживание не входит: стоимость ремонта, поверки или замены составляющей ОДПУ).

Работы по текущему содержанию

- По конструктивным элементам здания: переключение режимов работы водосливов, прочистка приемных воронок и, навеска упавших водосточных труб, закрепление отводов и ухватов, укрепление и утепление входных дверей, навеска на них пружин, подгонка оконных рам, укрепление скобяных изделий, очистка от мусора и снега кровли, внешних и внутренних водостоков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек.
- По внутридомовому инженерному оборудованию: ликвидация воздушных пробок, регулировка с ликвидацией непрогревов или перетопов, очистка грязевиков, ремонт запорной арматуры, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиляей, задвижек, уплотнение сгонов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест порыва трубопроводов и причины засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков, уплотнение стыков, подчеканка раструбов, ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, чистка, замена и протяжка оборудования

этажных электрических щитов, ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и замена ламп накаливания в местах общего пользования, ревизия стояковых силовых проводов.

● По придомовой территории: скос травы, очистка территории детских площадок, смазка трущихся деталей элементов детских площадок, уборка придомовой территории (в тариф включена санитарная уборка МОП).

РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Текущий ремонт включает работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов.

Работы по текущему ремонту

● По конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт приямков, ликвидация просадок в отмостке, ремонт участков цоколя и фасада, устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, ремонт кровли отдельными частями, ремонт внутреннего водостока, примыканий ковра кровли к приемным воронкам, частичный ремонт внешнего водостока, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, штукатурные, малярные, плотницкие и другие работы в местах общего пользования.

● По внутридомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках, устранение на них порывов. Ревизия, ремонт, по мере необходимости вентилей, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ. Откачка воды и канализационных стоков из подвала. Замена элементов во входных распределительных устройствах этажных щитов, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения, замена электроустановочных изделий, элементов заземления, реле.

● По придомовой территории: ремонт устройств для удобства проживания и санитарно-технического назначения.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Капитальный ремонт производится периодически в соответствии с установленными требованиями.

При капитальном ремонте производится комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилого дома.

Стоимость капитального ремонта не входит в тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества собственников.

Работы по капитальному ремонту

● ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению, замене или модернизации элементов здания, перепланировка помещений внутри здания, ремонт кровли и фасада;

● замена системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения;

● работы по утеплению здания и улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство наружных тамбуров, установка приборов учета тепловой энергии, расхода холодной и горячей воды на здание, благоустройство территории с асфальтированием.

Ген. Директор ООО «УЖКХ Лидер»

М.п. Тюльба Г.А.



/Р.И Сагидуллин/

Директор ООО «СДС»



**Приложение №2
К договору управления МКД**

**Состав тарифа на содержание и техническое обслуживание многоквартирного дома по адресу:
Свердловская обл., г. Каменск-Уральский, 4 Пятилетки, д. 49**

РАСХОДЫ:	
Управление	
Затраты	Расходы с м.кв. в месяц
Заработная плата, (директор, главный бухгалтер, уборка офиса)	2,47
Уральские 15%	0,37
Отчисления в ПФР, ФСС, ФСС НС, ФОМС, ТФОМС	0,74
Отпускные (К=0,08)	0,20
Уральские 15%	0,03
Отчисления в ПФР, ФСС, ФСС НС, ФОМС, ТФОМС	0,06
Заработная плата: паспортист	0,16
Уральские 15%	0,02
Отчисления в ПФР, ФСС, ФСС НС, ФОМС, ТФОМС	0,05
Отпускные (К=0,08)	0,02
Уральские 15%	0,01
Заработная плата :юрист	0,27
Отчисления в ПФР, ФСС, ФСС НС, ФОМС, ТФОМС	0,04
Уральские 15%	0,08
Налог в связи с применением упрощенной системы налогообложения	0,69
Содержание офиса (амортизация)	0,42
Содержание офиса (электроэнергия)	0,03
Покупка программы 1С Предприятие (22800 программа, 3500 доп. раб.место, 12000 сопровождение на год)	0,17
Обслуживание оргтехники (ремонт принтеров, заправка картриджей, замена фотобарабанов)	0,07
Кассовое обслуживание в банке (комиссия за ведение расч.счетов, ДБО обслуживание, % за перечисление заработной платы на карты, за обработку платежных документов)	0,22
Комиссия банка за прием платежей	0,57
Интернет 900 руб./месяц, телефон 2300 руб./месяц	0,13
Почтовые расходы	0,05
Канцелярские товары, в т.ч. для паспортного стола	0,05
Информация в печатных изданиях	0,02
Прочие расходы (услуги нотариуса по заверению копии документов, запросы из Регистрационной палаты, изготовление печати, штампов и т.п.)	0,02
ИТОГО:	6,96
Эксплуатация жилого фонда	
Заработная плата:, электрик, сантехник, уборщица подъездов.	3,28
Уральские 15%	0,49
Отчисления в ПФР, ФСС, ФСС НС, ФОМС, ТФОМС	0,99
Отпускные (К=0,08)	0,26
Уральские 15%	0,04
Отчисления в ПФР, ФСС, ФСС НС, ФОМС, ТФОМС	0,08
Заработная плата: уборка придомовой территории, дворник.	0,98
Уральские 15%	0,15
Отчисления в ПФР, ФСС, ФСС НС, ФОМС, ТФОМС	0,29
Отпускные (К=0,08)	0,08

Благоустройство газонов, посадка цветов	0,06
Аттестация персонала, подтверждение квалификации обслуживающего персонала	0,03
Электrolампы для мест общего пользования	0,06
Водопотребление для нужд общедомовой уборки	0,00
Обслуживание ком. узла учета теплоэнергии, водосчетчиков	0,26
Обслуживание общедомовых приборов учета	0,04
Замена общедомовых приборов учета потребляемой воды	0,12
Ремонт общедомовых приборов учета потребляемой воды ГВС, ХВС	0,05
Обслуживание, ремонт общедомовых насосов	0,08
Расходные материалы для уборки подъездов, придомовой территории (метлы, веники, ведра, перчатки, порошки, тряпки для мытья пола)	0,03
Охрана труда, пожарная безопасность, знаки, указатели (покупка фонариков, обогревателей, спец. одежда, ремонт, заправка огнетушителей и т.п.)	0,08
Материалы для текущего ремонта общедомового имущества - сантехника, электрика, фасады, столярные изделия и т.п. (краны, муфты, футорки, лен, воздухоотводчики, труба, замки, провод, прокладки, краска, известь, песок в песочницы, информационные доски, таблички и т.п.), инструмент	0,26
Текущий ремонт силами сторонних организаций (столярные, плотницкие работы, сложные работы по электричеству, привлечение доп. сантехника, сварочные работы)	0,20
Благоустройство детских площадок	0,09
Чистка ливневой канализации в целях обеспечения стока оттаявших снега и льда	0,04
Вывоз ТБО, в т.ч. вывоз крупногабаритного ТБО	3,30
	ИТОГО: 12,13
	19,09
	ИТОГО: (управление, эксплуатация ЖФ)

Техническое обслуживание и эксплуатация лифтов (в том числе страхование)

3,95

Итого:

23,04

Управляющая компания: **ООО «УЖКХ Лидер»**

Ген. Директор

Тюльпа Г. А.



ДОГОВОР
№ 5 / 2017
управления многоквартирным домом

г. Каменск - Уральский

« 5 » декабря 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УЖКХ «Лидер», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Тюльпы Григория Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и ООО «Омега», в лице директора Конева Олега Евгеньевича, являющийся собственником жилых помещений №200, 201, 202, 203, 204, 205, 209, 210, 211, 212, 213, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 232, 233, 234, 236, общей площадью – 1224,77м², на основании ИД №2/3 от 01.08.2017г. и акта приема-передачи от 14.11.2017г. в многоквартирном доме по адресу: Свердловская область, г. Каменск - Уральский, улица 4 Пятилетки, 49, именуемый в дальнейшем «Собственники», действующие на основании правоустанавливающих документов собственности, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1/2017 от « 05 » декабря 2017 г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и утверждены решением общего собрания от « 25 » ноября 2017 г.

1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственников, в течение согласованного в пункте 7.3 настоящего Договора срока, за плату, указанную в разделе 5 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и перечень работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом собственников регулируется Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в МКД...»

3. Обязанности и права Сторон

3.1 Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.1.3 При выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- производить плановые осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника;
- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с исполнителями договорам;
- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;
- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;
- выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения – в пределах эксплуатационной ответственности Сторон;
- обеспечивать рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Вести расчеты с Собственником за выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

3.2.3. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.2.4. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.2.5. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственника.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.3. Предоставлять возможность Управляющей компании своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей компании и исполнителей.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за расчетным, производить оплату на расчетный счет Управляющей компании.

3.3.6. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, о сдаче жилого помещения в поднаем.

нтителя на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.3.9. Обеспечить помещение индивидуальными приборами учета (ХВС, ГВС, Электроснабжение) в соответствии с действующим законодательством. При установке приборов учета собственник обязан проинформировать управляющую компанию в течение 5-дней со дня их установки.

3.4 Собственники имеют право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Поручать Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.3. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей компании по настоящему договору. Требовать от Управляющей компании в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Собственник и Управляющая компания освобождаются от ответственности в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, если докажут, что причиной тому явились обстоятельства непреодолимой силы.

5. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

5.1. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника жилого и нежилого помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Оплата за содержание общего имущества в многоквартирном доме на 1 кв. м. общей площади занимаемого помещения (квартиры) в месяц, на момент заключения договора, составляет 23,04 рублей. По истечении первого года действия Договора стоимость работ индексируется, в соответствии с уровнем инфляции, утвержденным Министерством экономического развития РФ, но не чаще одного раза в год.

5.2. Начисления оплаты Собственнику за предоставляемые коммунальные услуги производятся ресурсоснабжающими организациями, которые эти ресурсы производят, по тарифам и нормативам, установленным уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ. Оплату за коммунальные ресурсы Собственник осуществляет непосредственно в ресурсоснабжающую организацию.

5.3. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, начисление производится за фактически потребленные ресурсы. В стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме входят следующие виды работ по текущему обслуживанию:

- снятие показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов;
- диагностика работоспособности, мелкий ремонт, не требующий привлечения специализированной организации;
- доставка оборудования до специализированной организации, в случае необходимости ремонта.

Работы по реконструкции, ремонту, проверке, приобретению элементов (расходомеров, термометров сопротивления, тепловычислителей, датчиков давления, трансформаторов тока, блоков питания, коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, не входят в состав стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров.

...должны разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.4. В случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей компании иные правила, чем те, которые закреплены в договоре, применяются правила нормативного акта.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях:

- изменения права Собственника или смены Собственника помещения;
- расторжения договора с Управляющей компанией по инициативе Собственников на основании решения общего собрания;
- ликвидации Управляющей компании;
- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

7. Прочие условия

7.1. Собственник и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2. Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.

7.3. Договор заключен сроком на пять лет, составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с «05» декабря 2017 г. При отсутствии заявления на расторжение договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия договора, настоящий Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Неотъемлемой частью договора являются:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества в многоквартирном доме, перечень работ по его содержанию и ремонту»;
- Приложение № 2 «Структура тарифа по перечню работ и услуг по текущему содержанию и ремонту общего имущества»;
- Приложение № 3 «Реестр собственников помещений, подписавших настоящий договор»

8. Подписи Сторон

Управляющая компания: ООО «УЖКХ Лидер»

Юридический адрес: 620075, Свердловская область,

г. Екатеринбург, ул. Мамина Сибиряка, д.58, оф.706.

Фактический адрес: 624002, Свердловская область,

г. Арамил, ул. Горбачёва, д. 3 ООО «УЖКХ «Лидер»

ИНН/КПП 6670361758/667001001, ОГРН 11116670031268.

Расчётный счёт 40702810800250011104 в банке «Нейва»

г. Екатеринбург. БИК 046577774.

к/сч. 30101810400000000774.

Ген. Директор ООО «УЖКХ Лидер»



Тюльпа Г. А.

М.п.

Собственник:

ООО «Омега», ОГРН 1106673008441, ИНН 6673218812, КПП 667301001

р/счет №40702810490090000091 в Екатеринбургском филиале Банка «Союз» (АО)

кор/счет №30101810765770000422, БИК 046577422

Директор ООО «Омега»



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ЕГО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования - подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы холодного водоснабжения, газоснабжения, системы канализации и отопления;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы.

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Содержание общего имущества дома включает работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранности конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния в том числе:

- технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования;
- выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов.
- устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома.
- выполнение работ по санитарной уборке чердака, подвала и придомовой территории, за исключением демонтажа, выноса и утилизации кладовых и иных помещений, обустроенных в подвалах и на чердаках жилого дома.
- обслуживание общедомовых приборов учета энергетических ресурсов (в обслуживание не входит: стоимость ремонта, поверки или замены составляющей ОДПУ).

Работы по текущему содержанию

- По конструктивным элементам здания: переключение режимов работы водосливов, прочистка приемных воронок и, навеска упавших водосточных труб, закрепление отводов и ухватов, укрепление и утепление входных дверей, навеска на них пружин, подгонка оконных рам, укрепление скобяных изделий, очистка от мусора и снега кровли, внешних и внутренних водостоков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек.
- По внутридомовому инженерному оборудованию: ликвидация воздушных пробок, регулировка с ликвидацией непрогревов или перетоков, очистка грязевиков, ремонт запорной арматуры, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиляей, задвижек, уплотнение сгонов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест порыва трубопроводов и причины засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков, уплотнение стыков, подчеканка раструбов, ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, чистка, замена и протяжка оборудования

каливания в местах общего пользования, ревизия стояковых силовых проводов.

● По придомовой территории: скос травы, очистка территории детских площадок, смазка трущихся деталей элементов детских площадок, уборка придомовой территории (в тариф включена санитарная уборка МОП).

РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Текущий ремонт включает работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов.

Работы по текущему ремонту

● По конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт приямков, ликвидация просадок в отмостке, ремонт участков цоколя и фасада, устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, ремонт кровли отдельными частями, ремонт внутреннего водостока, примыканий ковра кровли к приемным воронкам, частичный ремонт внешнего водостока, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, штукатурные, малярные, плотницкие и другие работы в местах общего пользования.

● По внутридомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках, устранение на них порывов. Ревизия, ремонт, по мере необходимости вентилях, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ. Откачка воды и канализационных стоков из подвала. Замена элементов во входных распределительных устройствах этажных щитов, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения, замена электроустановочных изделий, элементов заземления, реле.

● По придомовой территории: ремонт устройств для удобства проживания и санитарно-технического назначения.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Капитальный ремонт производится периодически в соответствии с установленными требованиями.

При капитальном ремонте производится комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилого дома.

Стоимость капитального ремонта не входит в тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества собственников.

Работы по капитальному ремонту

● ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению, замене или модернизации элементов здания, перепланировка помещений внутри здания, ремонт кровли и фасада;

● замена системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения;

● работы по утеплению здания и улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство наружных тамбуров, установка приборов учета тепловой энергии, расхода холодной и горячей воды на здание, благоустройство территории с асфальтированием.

Ген. Директор ООО «УЖКХ Лидер»

М.п.

Гюльпа Г. А.

Директор ООО «Омега»



Благоустройство газонов, посадка цветов	0,
Аттестация персонала, подтверждение квалификации обслуживающего персонала	0
Электролампы для мест общего пользования	0
Водопотребление для нужд общедомовой уборки	0
Обслуживание ком. узла учета теплотенергии, водосчетчиков	0
Обслуживание общедомовых приборов учета	0
Замена общедомовых приборов учета потребляемой воды	0
Ремонт общедомовых приборов учета потребляемой воды ГВС, ХВС	0
Обслуживание, ремонт общедомовых насосов	0
Расходные материалы для уборки подъездов, придомовой территории (метлы, веники, ведра, перчатки, порошки, тряпки для мытья пола)	0
Охрана труда, пожарная безопасность, знаки, указатели (покупка фонариков, обогревателей, спец. одежда, ремонт, заправка огнетушителей и т.п.)	0
Материалы для текущего ремонта общедомового имущества - сантехника, электрика, фасалды, столярные изделия и т.п. (краны, муфты, футорки, лен, воздухоотводчики, труба, замки, провод, прокладки, краска, известка, песок в песочницы, информационные доски, таблички и т.п.), инструмент	0
Текущий ремонт силами сторонних организаций (столярные, плотницкие работы, сложные работы по электричеству, привлечение доп. сантехника, сварочные работы)	0
Благоустройство детских площадок	0
Чистка ливневой канализации в целях обеспечения стока оттаявших снега и льда	0
Вывоз ТБО, в т.ч. вывоз крупногабаритного ТБО	3
	ИТОГО:
	12
	19
	ИТОГО: (управление, эксплуатация ЖФ)

Техническое обслуживание и эксплуатация лифтов (в том числе страхование)

Итого: 23,04

Управляющая компания: ООО «УЖКХ Лидер»

Ген. Директор

Тюльпа Г. А.

