

ДОГОВОР
№ 91/16

управления многоквартирным домом

г. Арамиль

01 09 2016 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 Собственники жилых помещений многоквартирного дома по адресу: Свердловская область, г. Арамиль, п. Светлый, д. 3 (приложение № 3 к договору управления), именуемые 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 № 1/1 от «25» мая 2016 г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и утверждены решением общего собрания от «25» мая 2016 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, представлять и отстаивать интересы Собственника в бесперебойном предоставлении ему коммунального ресурса требуемого качества, 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. Представлять и отстаивать интересы Собственника перед коммунальными предприятиями и организациями в бесперебойном предоставлении Собственнику и пользующимся его помещением лицам тепла, холодной воды, электроэнергии, в обеспечении исправной работы канализации и в обслуживании коллективных приборов учета (в обслуживании не входит ремонт и поверка приборов учета)



ТЮЛЬПА Г А

3.1.5. Расматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков. В течение 10 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявлению.

3.1.6. Вести лицевой счет Собственника.

3.1.7. Своевременное информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунального ресурса.

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 первоочередное 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 зон ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудованием общего имущества в многоквартирном доме и 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, утвержденные Правительством РФ, не нарушая права 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 утешить окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захляпывать места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.3. Предоставлять возможность Управляющей компании своевременно или в аварийном порядке обслуживать и проводить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, поуская при этом в занимаемое им помещение имеющихся помещений, о сдвиге жилого помещения в пределах.

3.3.4. При планировании отсуствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячего 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, Отопление) в соответствии с действующим законодательством. При установке приборов учета собственник обязан проинформировать Управляющую компанию в течение 10-днев со дня их установки.

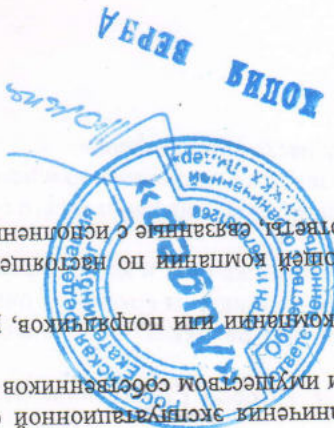
3.4. Собственники имеют право:

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 зон ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.3. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей компании или подрядчиков, работающих по договору с Управляющей компанией.

3.4.4. 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.



КОПИЯ
ДЕРЖА

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. Управляющая компания несет ответственность в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников;
- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по Договору.

4.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта по общему имуществу в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении обязательств.

4.4. 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 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 составляет 19,50 рублей. По истечении первого года действия Договора стоимость работ может быть пересмотрена решением общего собрания собственников дома.

5.2. Собственник производит оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме по счетам до 15 числа каждого месяца, следующего за расчетным.

5.3. 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.

5.4. При наличии коллективных приборов учета коммунальных услуг начисление производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном отдельным договором между Управляющей компанией и организациями, предоставляющими коммунальные ресурсы.

5.5. Стоимость услуги «Вывоз и утилизация ТБО» определяется количеством проживающих человек в жилом помещении, умноженных на утвержденный тариф 49,16 руб/чел.

6. 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 многоквартирного дома.

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 многоквартирного дома;
- ликвидации Управляющей компании;
- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

6.6. Управляющая компания за 10 дней до расторжения настоящего Договора обязана передать техническую документацию и многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников многоквартирного дома.

Независимо от причин расторжения или прекращения действия Договора в связи с истечением срока Собственник Управляющая компания обязана исполнить свои обязательства до момента расторжения или окончания действия Договора.

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 на один год, составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с даты его подписания Сторонами. 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 «Рестр собственников помещений, подписавших настоящий Договор».

Собственники:

Приложение № 3 к договору управления МКД

Собственники

ураган

Литвиненко И.В.

Управляющая компания:

Юридический адрес: 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина Сибиряка, д.58, оф.706.
Фактический адрес: 624002, Свердловская область, г. Армаил, 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
Тюльпа Г.А.

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

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ - ИМУЩЕСТВО, ПРЕДНАЗНАЧЕННОЕ ДЛЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ БОЛЕЕ ОДНОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ДАННОМ ДОМЕ, В ТОМ ЧИСЛЕ:

- фундамент, подвальный этаж, вентиляционные окна, отмостка и покотль;
- несущие и ограждающие несущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отлепляющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренние водосток, внешние водосточные трубы и водоотливные 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;
- разводные 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 установившейся периодичностью с целью сохранения 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 коммунальных, технических устройств) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;
- выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний, предписаний и предложений государственных инспекционных органов;
- устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан;
- выполнение работ по санитарной уборке чердака, подвала и придомовой территории.

поверки или замены составляющей ОДНУ)

- По конструктивным элементам здания: переклощение режимов работы водосливов, прочистка приемных воронок и навеска упавших водосточных труб, закрепление отвалов и ухватов, укрепление скобных изгибов, очистка от мусора и снега кровли, внешних и внутренних водосток, системы отвода вод, скапливающиеся наледи и сосульки.



ВЕРНА



территории с асфальтированием.

тамбуров, установка приборов учета тепловой энергии, расхода котловой и горячей воды на здание, благоустройство территории по утеплению здания и улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство наружных работ по утеплению, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения;

замена системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, замена или модернизация элементов здания;

ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению, замене или модернизации элементов здания;

Работы по капитальному ремонту

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

показателей жилого дома.

оборудования, смена, восстановление или замена их на более современные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей.

При капитальном ремонте производится комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Капитальный ремонт производится периодически в соответствии с установленными требованиями.

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

электротехнических изделий, элементов заземления, реле, стоевых проводов.

шпиль, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения, замена

Откачка воды и канализационных стоков из подвала. Замена элементов во входных распределительных устройствах этажных

на них порывов. Смена по мере необходимости вентилей, кранов, сборок и привлекников с применением сварочных работ.

По внутриподомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках, устранение

малярные, облицовочные, стеклянние, железные, столлярные, плотничные и другие работы в местах общего пользования.

блоков, заполнения, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отделочных элементов крыльца, штукатурные,

водостока, примыканий ковра кровли к приемным воронкам, частичный ремонт внешнего водостока, установка оконных

перегородок в местах общего пользования, ремонт кровли отливными частями, теплозащита чердака, ремонт внутренних

ликвидация просадок в отмостве, устройство дренажа, ремонт участков покола и фасада, устранение поврежденных

По конструктивным элементам здания: ремонт кладки фундамента, замена шелей и трещин, ремонт приямков,

Работы по текущему ремонту

работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов.

Текущий ремонт включает работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или

РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

деталей элементов детских площадок, уборка приямковой территории (в тариф не включено уборка МОП)

По приямковой территории: скос травы, по согласованию, очистка территории детских площадок, смазка трущихся

стояковых силовых проводов.

светильников, патронов, выключателей, розеток и замена ламп накаливания в местах общего пользования по ревизии

устройств, замена плавких вставок, очистка, замена и протяжка оборудования входных распределительных

подвешивание распутов, ремонт, очистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных

принципы засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков, уплотнение стыков,

переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест порыва трубопроводов и

пробковых кранов, вентилей, задвижек, уплотнение оснований, установка хомутов и восстановление теплоизоляции,

отверстий или перегородок, очистка привлекников, ремонт запорной арматуры, установка прокладок, регулировка трехходовых

внутриподомовому оборудованию: ликвидация воздушных пробок, регулировка с ликвидацией

КОПИЯ ВЕРНА



Структура тарифа по перечню работ и услуг по текущему содержанию и ремонту общего имущества жилищного фонда, обслуживаемого ООО «УЖКХ „Лидер“	
№ п/п	Перечень работ и услуг по текущему содержанию и ремонту общего имущества жилищного фонда
1.	Сохранение и ремонт конструктивных элементов зданий и кровель
1.1.	Сохранение и ремонт кровель
1.2.	Сохранение и ремонт конструктивных элементов зданий
1.2.1	Стены
1.2.2	Перекрытия
1.2.3	Оконные и дверные проемы
1.2.4	Крыльца
1.2.5	Ремонт полов
1.2.6	Внутренняя отделка зданий (штукатурно-малярный ремонт)
1.2.7	Проведение технических осмотров и мелких ремонтов (фундаменты, стены, перекрытия, крыльца, полы)
2.	Сохранение и ремонт внутренних инженерных сетей
2.1.	Сохранение и ремонт внутренних инженерных систем холодного водоснабжения
2.2.	Сохранение и ремонт внутренних инженерных систем водоотведения (канализация)
2.3.	Сохранение и ремонт внутренних инженерных систем электроснабжения
2.4.	Сохранение и ремонт внутренних инженерных систем вентиляции и дымоходов
2.5.	Сохранение и ремонт внутренних инженерных систем отопления
3.	Санитарное обслуживание многоквартирных жилых домов
3.1.	Поиск травы, уборка придомовой территории
3.2.	Очистка крыш от снега и наледи
4.	Аварийно-диспетчерское обслуживание
4.1.	Работа аварийно-диспетчерской службы
5.	Вылинт
5.1.	Расчет, учет, начисление и сбор платежей населения (расчетно-кассовое обслуживание ОАО «Энергосбыт Плюс»)
ВСЕГО	
	15,50

Приложение
к договору управления МКД