

ДОГОВОР

№10/2022

управления многоквартирным домом

с. Пятруши

« 04 » 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «УЖКХ Лидер», именуемое в дальнейшем «Общество», в лице Генерального директора Тютюльы Тритория Анатольевна, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственники жилых помещений многоквартирного дома по адресу: Свердловская область, Сысертский район, с. Пятруши, ул. Центральная, дом 10, именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании правоустанавливающих документов собственников, 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 №10 от «30 марта» 2022 г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и утверждены решением общего собрания от «30 марта» 2022 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. Обслуживающая организация 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 документов, Собственников и в соответствии с требованиями 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;

- контролировать и требовать исполнения договоров 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 бухгалтерские, оперативные и технические учеты, 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 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. Обслуживающая организация 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 многоквартирного дома работ, имеющих первостепенное значение для обеспечения комфортабельных 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 работ и услуг.
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. Превышать требования к Собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. К неплатежеспособным 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, утвержденные 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 жилищными законодательствами. Перед началом отопительного сезона утеплить 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 организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт инженерных систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допускаемая для этого в занимаемом им помещении имеющихся соответствующих полномочия должностных лиц Обслуживающей организации и исполнителей.
3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Обслуживающей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению 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 организации.
3.3.6. Уведомлять Обслуживающей организацией в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, о смене помещения, о смене жилого помещения в наем.
3.3.7. При планировании отлучения 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.

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

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Поручать Обслуживающей организации подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между объектами.

3.4.3. Контролировать работу и исполнение обязательств Обслуживающей организации по настоящему договору, связанным 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 Обслуживающей организации освобождаются от ответственности в случае 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 общей площади составляет 20,48 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 в установленном объеме с учетом установленных тарифов и нормативов. Собственник обязан оплатить коммунальные услуги производящие организации.

5.3. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, начисление производится за фактически потребленные ресурсы.

5.4. Стоимость жилищных услуг в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, не входят в состав стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

26.12.2017г. и выставляется ежемесячно в платежные документы.

5.4. Содержание, водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение) определяется, согласно ПП №1498 от 26.12.2017г. и выставляется ежемесячно в платежные документы.

6. Изменение и расторжение Договора, урегулирование споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Обслуживающая организация 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.

Управляющей компании иного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или нормативного акта.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях:

- изменения права Собственника или смены Собственника помещения;
- расторжения договора с Обслуживающей организацией;
- решения общего собрания;
- ликвидации Обслуживающей организации;
- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

7. Прочие условия

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

7.2. Обслуживающая организация 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 01 апреля 2022г. 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»

8. Подписи Сторон

Управляющая компания:

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

Фактический адрес: 624002, Свердловская область,

г. Арамиль, ул. Горбачева, д. 3 ООО «УЖХ «Лидер»

ИНН/КПП 6670361758/667001001, ОГРН 11116670031268.

г. Екатеринбург, БИК 046577674.

Расчетный счет 40702810316120000590 в банке «Уральский Банк Сбербанк России»

к/сч. 30101810500000000674



Генеральный директор
М.П.

Собственники:

Список собственников указан в Приложении №3

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 помещения ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отапливаемые помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, ступенчатые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования - подъезды, входные двери, подвальные 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 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, общего внутреннего 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 обслуживания;
- 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 ремонта, выноса и утилизации отходов и иных помещений, обустроенных в подвалах и на чердаках жилого дома.

● обслуживание общих элементов приборной электротехнических ресурсов (в обслуживании не входит стоимость ремонта, проверки или замены составляющей ОПУ).

Работы по текущему содержанию

● По конструктивным элементам здания: прекращение работ водосливов, прочистка приемных воронок и навеска упавших водосточных труб, закрепление отвалов и ухватов, укрепление и укрепление входных дверей, навеска упавших водосточных труб, подгонка оконных рам, укрепление скобяных задвижек, очистка от мусора и снега кровли, внешних и внутренних водостоков, системы отвода вод, жалывание наледи и сосулек.

● По внутреннему инженерному оборудованию: ликвидация воздушных пробок, регулировка иквидацией неполадок или перетопов, очистка грязевиков, ремонт запорной арматуры, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробокых кранов, вентилей, задвижек, уплотнение стенов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, прекращение систем горячего водоснабжения а летний (зимний) режим, обнаружение мест порыва трубопроводов и причин засоров аналитической системы, прочистка канализационных стоков и выпускков, уплотнение стыков, очистка распугов, ремонт, очистка, смазка контактных соединений электроборудования входных распределительных устройств, замена шпаклевочных вставок, очистка, девиция светильников, патронов,

силы проводов.

- По придомовой территории: снос травы, очистка территории детских площадок, уборка придомовой территории (в тариф не 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, повреждений переломов в местах общего пользования, ремонт кровли отдельными частями, ремонт внутреннего водостока, остекление, ремонт участка пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, штукатурные, малярные, плотничные и другие работы в местах общего пользования.
- По внутреннему инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках, устранение на них порывов. Ревизия, ремонт, по мере необходимости вентилей, кранов, сборок и привянок с применением сварочных работ. Откачка воды и канализационных стоков из подвала. 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 систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения;
 - замена системы электроснабжения в МКД (полная замена подвальных (в том числе подвальных) электропроводки МОП, модернизация систем 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*
- Все работы капитального характера, не входящие в тариф на «содержание и текущий ремонт», производятся за счет средств собственников, согласно решения общего собрания.

Приложение №2
к договору управления МКД

Структура тарифа по перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилищного фонда, обслуживаемого ООО "УЖКХ "Лидер"

с. Патруши	
№ п/п	Перечень работ и услуг
1.	<p>Сохранение и ремонт конструктивных элементов зданий и кровель</p> <p>Сохранение и ремонт кровель</p> <p>Сохранение и ремонт конструктивных элементов зданий</p> <p>Стены</p> <p>Перекрытия</p> <p>Оконные и дверные проемы</p> <p>Крыльца</p> <p>Ремонт полов</p> <p>Внутренняя отделка зданий (штукатурно-малярный ремонт)</p> <p>Проведение технических осмотров и мелких ремонтов (фундаменты, стены, перекрытия, крыльца, полы)</p>
	1,27
	2,00
	1,24
	Сохранение и ремонт внутренних инженерных систем холодного водоснабжения
	1,24
	Сохранение и ремонт внутренних инженерных систем водопроводения
	1,24
	Сохранение и ремонт внутренних инженерных систем электроснабжения
	1,24
	Сохранение и ремонт внутренних инженерных систем горячего водоснабжения
	0,98
	Сохранение и ремонт внутренних инженерных систем отопления
	1,25
3.	<p>Уборка и очистка придомовой территории</p> <p>Уборка мест общего пользования</p> <p>Дезинфекция, дезинсекция, дератизация</p> <p>Устранение аварийных заявок населения</p> <p>Работа аварийно-диспетчерской службы</p> <p>Управление многоквартирным домом</p>
	4,13
5.	<p>Расчет, учет, начисление и сбор платежей населения (РКО ОАО «РЦ Урала»)</p> <p>Паспортное обслуживание</p> <p>Общехозяйственные расходы</p> <p>Заработная плата АВП (включая налоги и сборы)</p> <p>Услуги связи, интернет, почтовые расходы</p>
	20,48
ВСЕГО	

Список заключенных дорогов управления МКД
 Свердловская область, Сысертский район,
 с. Патруши, ул. Центральная д. 10

Приложение №3
 к договору управления
 от 01.04.2022г.
 10/0000

№ п/п	ФИО	Номер помещения в МКД	собственник от которого является физическое	Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение	Общая площадь	Количество голосов	Подпись собственника
1.							
2.							
3.							
4.							
5.							
6.							
7.							
8.							
9.							
10.							
11.							
12.							
13.							
14.							
15.							
16.							
17.							
18.							
19.							
20.							
21.							
22.							
23.							
24.							
25.							
26.							
27.							

57.
56
55
54
53
52
51
50
49.
48.
47.
46.
45.
44.
43.
42.
41.
40.
39.
38.
37.
36.
35.
34.
33.
32.
31.
30.
29.