

ДОГОВОР
№ 13/2022

управления многоквартирным домом

«01» 04 2022 года

с. Партуши

Общество с ограниченной ответственностью «УЖКХ Лидер», именуемое в дальнейшем «Обслуживающая организация», в лице Генерального директора Тютюпы Григория Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственники жилых помещений многоквартирного дома по адресу: Свердловская область, Сыертский район, с. Партуши, ул. Центральная, дом 13, 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 № 13/2022 от 05 апреля 2022 г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и утверждены решением общего собрания от «05» апреля 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 иные направленные на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

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, 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 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 бухгалтерский 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. Расматривать 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.
- 3.1.5. Вести лицевой счет Собственника.
- 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 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, срокам, 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. Проводить обследование помещений 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 электрооборудования в помещении Собственника.
- 3.3. **Собственники обязаны:**
 - 3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.
 - 3.3.2. Сохранять собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. 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 обслуживающей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электрооборудования, конструктивных элементов здания, допускаемая для этого в занимаемом им помещении имеющихся соответствующих полномочий должностных лиц обслуживающей организации и исполнителей.
 - 3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу обслуживающей организации с нарушением 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 отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили 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, Электрическое водоснабжение) в соответствии с действующим законодательством. При установке приборов учета собственник обязан проинформировать управляющую компанию в течение 5-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 Обслуживающей организации подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников многоквартирного дома и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.3. Контролировать работу и исполнение обязательств Обслуживающей организации по настоящему договору. Требовать от Обслуживающей организации 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 Обслуживающей организации 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 _____ 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. Оплата 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.

Работы по реконструкции, ремонту, 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.

5.4. Стоимость жилищных услуг в целях содержания общего имущества МКД (электроснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, горячее водоснабжение) определяется, согласно ПИ №1498 от 26.12.2017г. и высказывается ежемесячно в платежные документы.

6. Изменение и расторжение Договора, урегулирование споров

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

Обслуживающая организация будут стремиться разрешить путем переговоров.

6.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, он подлежит 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.

Список собственников указан в Приложении №3

Собственники:



Генеральный директор

М.П.

к/сч. 301018105000000000674

г. Екатеринбург, БИК 046577674.

Расчётный счёт 40702810316120000590 в банке «Уральский Банк Сбербанк России»

ИНН/КПП 6670361758/667001001, ОГРН 11116670031268.

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

Фактический адрес: 624002, Свердловская область,

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

Управляющая компания:

8. Подписи Сторон

- 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 Обслуживающей организацией по инициативе Собственников на основании 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 04 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»

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, подвальный этаж, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отапливаемые 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, 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 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 имущества 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 помещений, выноса и утилизации отходов и иных помещений, обустроенных в подвалах и на чердаках жилого дома.
- 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 отходов и иных помещений, обустроенных в подвалах и на чердаках жилого дома.

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

Работы по текущему содержанию

● По конструктивным элементам здания: перекладывание 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 водосточков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек.

● По внутреннему инженерному оборудованию: ликвидация воздушных пробок, регулировка с ликвидацией неполадок или перетопов, очистка грязевиков, ремонт запорной арматуры, установка регуляторов трехходовых и пробоковых кранов, вентилей, затвора, уплотнение стенов, прокладка, регулировка температурных точек и пробоковых кранов, вентилей, затвора, уплотнение стенов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, перекладывание системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест порыва трубопроводов и причин засоров на летний (зимний) режим, прочистка канализационных стоков и выпуск, уплотнение стыков, подчеканка распулов, ремонт, очистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, очистка, ревизия светильников, патронов,

выключателей, розеток и замена ламп накаливания в местах общего пользования, ревизия стояков, сливовых проводов.

● По придомовой территории: скос травы, очистка территории детских площадок, смазка трущихся деталей элементов 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, ремонт прямиков, ликвидация просадок в откоске, ремонт участков цоколя и фасада, устранение повреждений перепородок 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, 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 грязевиков 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) электрощитов, электропроводки МОП, модернизация систем электроснабжения.

● работы по улучшению здания и улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций устройства 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. Пятрши	
№ п/п	Перечень работ и услуг
Стоимость на 1 кв. общ. площади, руб. в месяц	
1.	<p>Содержание и ремонт конструктивных элементов зданий и кровель 2,00</p> <p>Содержание и ремонт конструктивных элементов зданий 1,27</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>
2.	<p>Содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей</p> <p>Содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения 1,24</p> <p>Содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения 1,24</p> <p>Содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения 1,24</p> <p>Содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения 0,98</p> <p>Содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем отопления 1,25</p>
3.	<p>Санитарное обслуживание многоквартирных жилых домов</p> <p>Уборка и очистка придомовой территории</p> <p>Уборка мест общего пользования</p> <p>Дезинфекция, дезинсекция, дератизация 0,30</p>
4.	<p>Устранение аварийных заявок населения 3,25</p> <p>Работа аварийно-диспетчерской службы</p>
5.	<p>Управление многоквартирным домом 4,13</p> <p>Расчет, учет, начисление и сбор платежей и сборов (РКО ОАО «РП Урала»)</p> <p>Паспортное обслуживание</p> <p>Общехозяйственные расходы</p> <p>Заработная плата АУП (включая налоги и сборы)</p> <p>Услуги связи, интернет, почтовые расходы</p>
ВСЕГО	
	16,90

Приложение №3 к договору управления МКД
 № 011/04 от 07.07. 2022г.

Список собственников многоквартирного дома
 Свердловская область, Сысертский район,
 с. Патруши, ул. Центральная, д. 13

№п/п	ФИО	Номер помещения в МКД, собственником которого является	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						