

Договор

на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома № 27 по ул. Радищева.

город Тюмень

01 января 2013 года

Собственники многоквартирного жилого дома в лице Председателя Совета Дома

зарегистрирована по адресу: г. Тюмень, ул. собственник квартиры № , многоквартирного дома № 27 по ул. Радищева, действующая на основании протокола заочного голосования по вопросам повестки общего собрания собственников № 8 от 20 декабря 2012 г., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «УК Надежда», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Директора Климовой Ирины Георгиевны действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Жилищным кодексом РФ и на основании решения общего собрания собственников квартир в доме 27 по ул. Радищева города Тюмени.

1.2. Многоквартирный дом - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом.

1.3. *Собственник* — физическое лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.4. *Помещение (жилое, нежилое)* — часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц.

1.5. *Общее имущество в многоквартирном доме* - имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе.

В состав общего имущества входят крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся за пределами помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.6. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в доме.

2. Предмет договора

2.1. Собственники передают, а Исполнитель принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом.

2.2. Оказание Исполнителем услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещения многоквартирного дома.

2.3. Собственники несут бремя расходов, связанных с оказанием Исполнителем услуг и выполнением работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставлением коммунальных услуг.

2.4. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются дополнительным соглашением к данному договору или отдельным договором.

2.5. Состав общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

3. Обязанности сторон

3.1. Общие обязанности сторон:

3.1.1. Содержать многоквартирный дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.2. Создавать необходимые условия для проживания граждан.

3.1.3. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль внутри квартиры);

- на системах отопления, при наличии отсекающих и (или) запорных устройств: до первого отсекающего устройства на отводящем трубопроводе от стояка отопления;

- на системе канализации — плоскость раструба тройника;

- по электрооборудованию — отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющиеся частью квартиры) или в отгороженный тамбур.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Использовать принадлежащее ему помещение, общее имущество и придомовую территорию исключительно по назначению, соблюдая санитарно-технические нормы и правила.

3.2.2. Предоставить Исполнителю сведения, необходимые для выполнения работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, проведения начислений по оплате за техническую эксплуатацию и коммунальные услуги.

3.2.3. Обеспечить допуск в занимаемые Собственником помещения представителей аварийных служб, инспекционных органов и Исполнителя в целях устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов контроля и учета.

3.2.4. Без оформления письменного разрешения компетентных органов в установленном законодательством порядке не производить:

- переоборудование инженерных сетей, перестройку и перепланировку помещений или их частей;
- установку и использование приборов и оборудования мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой инженерной сети. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), подтверждающих соответствие действующим в РФ требованиям эксплуатационной и санитарно-гигиенической безопасности;
- изменение проектных схем учета поставляемых коммунальных услуг;
- использование теплоносителя из систем отопления по иному назначению.

3.2.5. Оплатить из собственных средств внесение изменений в техническую документацию многоквартирного дома в случае осуществления Собственником оформленных в установленном порядке перепланировки или переоборудования помещения.

3.2.6. Осуществлять оплату услуг Исполнителя по управлению, технической эксплуатации и текущему ремонту, предоставлению коммунальных услуг не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.2.7. Тариф за содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении № 3, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

3.3. Исполнитель обязан:

3.3.1. Осуществлять аварийное прикрытие в течении 1 (Одного) часа с момента поступления заявки по телефону аварийной службы 40-40-93, обслуживанию придомовой территории, соблюдению санитарных норм по содержанию многоквартирного дома.

3.3.2. Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняемых Исполнителем, определен в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Изменения в перечень работ вносятся по согласованию сторон путем подписания дополнительного соглашения.

3.3.3. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования. Немедленно, в сроки установленные нормативными актами и ЖК РФ организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций (залив, засор канализации, отключение электроэнергии и т.п.).

3.3.4. Обеспечить Собственника эксплуатационными и коммунальными услугами установленного качества, принимать меры для бесперебойной работы инженерного и санитарно-технического оборудования помещений, занимаемых Собственником, в соответствии с актом границ ответственности.

3.3.5. С целью предоставления Собственнику коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними от своего имени договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

3.3.6. Представлять интересы Собственника как участника общей долевой собственности в рамках настоящего договора в государственных, надзорных, хозяйственных, административных и иных органах, в судах, связанных с управлением, технической эксплуатацией (при наличии дополнительного соглашения) и предоставлением коммунальных услуг в доме.

3.3.7. Предоставление информации о документах необходимых для оформления и получения Собственниками помещений и членами их семей (для физических лиц) льгот, субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством.

3.3.8. Вести делопроизводство, техническую документацию, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность управлению многоквартирным домом.

3.3.9. Предоставлять Собственнику расчетно-платежные документы по техническому обслуживанию и коммунальным услугам не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.10. Осуществлять перерасчет платежей в случае несоблюдения поставщиками коммунальных услуг установленного качества и режима поставки.

3.3.11. В своей деятельности принимать во внимание и учитывать замечания и предложения Собственника по техническому обслуживанию и предоставлению коммунальных услуг.

3.3.12. Ежеквартально информировать Домовой комитет собственников помещений о техническом состоянии инженерных коммуникаций и конструкций многоквартирного дома.

3.3.13. Осуществлять планирование и проводить конкурсный отбор организаций применительно к работам по капитальному ремонту инженерных коммуникаций и придомовой территории по согласованию с Домовым комитетом.

3.3.14. Информировать Собственника в течение 10-ти календарных дней со дня принятия соответствующими органами решений об изменениях тарифов и нормативов качества коммунальных услуг.

3.3.15. Информировать Собственника о проведении ремонтных работ, связанных с временным отсутствием коммунальных услуг (кроме аварийных ситуаций и экстренных случаев), не менее чем за 3 (Три) календарных дня путем вывешивания объявлений.

4. Права сторон

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Реализовывать свои права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.1.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

4.1.3. Получать жилищно-коммунальные услуги по качеству и своевременности в соответствии с действующими нормами и правилами.

4.1.4. Требовать в установленном порядке от Исполнителя снижения платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг.

4.1.5. Обращаться к Исполнителю и получать ответ по техническим вопросам, касающимся эксплуатации и содержания многоквартирного дома.

4.1.6. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.

4.2. Исполнитель имеет право:

4.2.1. Требовать от собственника исполнения условий договора. В случае нарушений собственником условий договора собственник несет ответственность согласно законодательства РФ.

4.2.2. Передавать, с уведомлением Собственника, права и обязанности по настоящему договору для выполнения специальных работ третьим лицам на основании заключаемых с ними договоров.

4.2.3. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном месте для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Собственника:

5.1.1. В случае использования Собственником занимаемого помещения не по назначению, а также нарушения прав и интересов соседей, Исполнитель вправе через 7 календарных дней после предупреждения Собственника обратиться в органы местного самоуправления для применения мер, предусмотренных действующим законодательством (в частности, ст. 293 ГК РФ).

5.1.2. В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных п.3.2.4 настоящего договора, он несет ответственность за все последствия, связанные с причинением неудобств или ущерба другим Собственникам.

5.1.3. В случае несвоевременного внесения платежей, предусмотренных п.3.2.6 договора Собственник несет ответственность в размере и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации.

5.2. Ответственность Исполнителя:

5.2.1. За необеспечение - или неполное обеспечение Собственника жилищно-коммунальными услугами, Исполнитель несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.2.2. В случае использования Исполнителем общего имущества (помещение для хранения инвентаря и инструмента) в нарушение интересов Собственника, Исполнитель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Особые условия

6.1. Договор подлежит согласованию с Домовым комитетом собственников помещений.

6.2. Домовой комитет собственников помещений осуществляет контроль за работой Исполнителя по исполнению настоящего Договора.

6.3. Домовой комитет собственников помещений предоставляет Исполнителю техническую и юридическую документацию, необходимую Исполнителю для надлежащего исполнения условий настоящего договора.

6.4. Затраты, связанные с выполнением Исполнителем дополнительных работ, не предусмотренных настоящим Договором и возникшие по объективным причинам - аварийная ситуация, стихийное бедствие, иное чрезвычайное происшествие - по решению Исполнителя - покрываются Собственником отдельно на основании дополнительного соглашения, заключаемого в случаях предусмотренных п. 3.3.15.

6.5. Все споры, возникающие при выполнении договора, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, когда стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры разрешаются в судебном порядке.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор заключен сроком на 1 год с 01 января 2013 года по 01 января 2014 года.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

7.3. После истечения срока действия договора или в связи с его досрочным прекращением Исполнитель обязан в 10-дневный срок передать представителю Домового комитета собственников помещений всю документацию по техническому и коммунальному обслуживанию дома, а также перечислить полученные и неизрасходованные по договору средства, включая накопленные средства собственников на капитальный ремонт на расчетный счет вновь избранной Управляющей организации или собственнику, уполномоченному общим собранием собственников.

8. Адреса и реквизиты сторон

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО "УК Надежда"

ЗАКАЗЧИК:

Собственники жилого дома в лице Председателя
Совета Дома Князевої С.С.

адрес: 625504 Тюменская обл., Тюменский район,

поселок Боровский,

перулок Лесной д.38Б

расчетный счет: 40702810967100043396

кор. счет: 30101810800000000651

банк: Западно-Сибирский банк ОАО Сбербанк

России

ИНН: 7224049157

КПП: 722401001

БИК: 047102651

Директор

И.Г. Климова



Состав общего имущества в многоквартирном доме
город Тюмень, ул. Радищева, дом 27

№ №п/п	Наименование, технические характеристики
1	Крыши
2	Ограждающие несущие и несущие конструкции дома
3	Электрическая проводка
4	Санитарно-техническое оборудование
5	Земельный участок
6	Водопроводные трубы
7	Запорная арматура, задвижки, вентили
8	Канализационные трубы
9	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления.
10	Осветительные уличные приборы (установки).



Перечень работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общих коммуникаций, технических устройств и помещений, общего имущества дома:

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:
 - 1.1 Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки, смена и ремонт розеток, выключателей и др.).
 - 1.2 Проверка исправности канализационных вытяжек.
 - 1.3 Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:
 - 2.1 Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
 - 2.2 Ремонт просевших отмосток.
 - 2.3 Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
 - 2.4 Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - 3.1. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных сетей отопления.
 - 3.2. Ремонт, регулировка, испытание внутридомовых сетей отопления.
 - 3.3. Замена разбитых стекол, ремонт дверей в помещениях в местах общего пользования.
 - 3.4. Ремонт и укрепление входных дверей.
 - 3.5. Консервация поливочных систем.
4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:
 - 4.1. Проверка и прочистка каналов систем вентиляции в дымовых и вентиляционных каналах.
 - 4.2. Прочистка обще-домовой канализации.
 - 4.3. Набивка сальников в вентилях, задвижках на обще-домовых инженерных сетях.
 - 4.4. Укрепление трубопроводов на обще-домовых инженерных сетях.
 - 4.5. Проверка канализационных вытяжек.
 - 4.6. Мелкий ремонт изоляции.
 - 4.7. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток.
 - 4.8. Герметизация стыков (меж панельных швов, трещин в кирпичной кладке стен).
 - 4.9. Установка, восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации.
 - 4.10. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов).

Перечень работ по содержанию общего имущества дома

1. Уборка подъездов (с применением моющих средств):
 - 1.1 влажное подметание лестничных площадок и маршей двух нижних этажей; мытье пола кабины лифта — *ежедневно*
 - 1.2 влажное подметание всех лестничных маршей и площадок — *1 раз в неделю*
 - 1.3 мытье всех лестничных площадок и маршей; влажная уборка кабины лифта, включая протирание стен, потолка, дверей и плафонов — *2 раза в месяц*
 - 1.4 влажная протирка подоконников и батарей — *2 раза в год*
 - 1.5 мытье окон; влажная протирка стен, плафонов, шкафов электросчетчиков, дверей, почтовых ящиков, чердачных лестниц, потолков, оконных решеток — *1 раз в год*
2. Освещение мест общего пользования.
3. Дезинсекция и дератизация — *ежемесячно*.

Перечень работ по содержанию придомовой территории

- Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
- Удаление с крыш снега и наледи.
- Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- Уборка и очистка придомовой территории — *5 раз в неделю*; мытье скамеек и урн — *2 раза в год*
- Посыпка территорий песком в зимнее время.
- Ремонт разрушенных участков тротуаров, дорожек, ограждений и хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

владельцем многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

Тариф за содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома

	Показатели	Стоимость (руб/кв.м)
1.	Содержание общего имущества дома, итого:	2.50
1.1.	Уборка мест общего пользования	2.34
1.2.	Дезинсекция и дератизация	0.16
2.	Техническое обслуживание и текущий ремонт общих коммуникаций, технических устройств и помещений домов, итого:	4.72
2.1.	Техническое обслуживание контр/элементов здания	0.96
2.2.	Техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения	0.52
2.3.	Техническое обслуживание систем электроснабжения	0.13
2.4.	Техническое обслуживание систем отопления и ГВС	0.50
2.5.	Замена окон	0.10
2.6.	Ремонт конструктивных элементов здания	0.90
2.7.	Внутренняя система отопления, горячего водоснабжения	0.25
2.8.	Внутренняя система водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях)	0.50
2.9.	Внутренняя система электроснабжения и электрические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)	0.30
3.	Управление жилым фондом	1.30
4.	Содержание придомовой территории	1.60
	Итого:	10.12