

Договор
на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества
многоквартирного дома № 19, корп. 1, ул. Седова

город Тюмень

«13» марта 2018 года

Председатель Совета дома Самбур Максим Владимирович, являющийся собственником квартиры № 7, уполномоченный на подписание договора на основании протокола № 1 собственников жилого дома, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Седова, дом № 19, корпус 1, именуемый в дальнейшем «*Собственник*», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью УК «Надежда», именуемое в дальнейшем «*Исполнитель*», в лице директора ООО УК «Надежда» Мардановой Галины Зарибзяновны, 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, расположенном по адресу: город Тюмень, ул. Седова, 19, корп. 1.

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, имеющее 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, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в 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 не несущие 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. Техническое состояние многоквартирного дома отражено в Акте технического состояния многоквартирного дома на момент передачи.

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

2. Предмет договора

2.1. Собственник передает, а Исполнитель принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом.

2.2. Исполнитель оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставляет коммунальные услуги Собственнику помещения многоквартирного дома.

2.3. Собственник несет 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. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД устанавливается на общем собрании собственников МКД с учетом предложений управляющей организации на срок не менее чем один год. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Уведомление об изменении размера платы осуществляется в порядке, регламентированном

условиями настоящего договора.

2.6. Исполнитель ежегодно предоставляет отчет об исполнении предмета настоящего договора и плану на год.

2.7. При поступлении коммерческих предложений Исполнитель не выдает разрешений на пользование общим имуществом собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания.

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, отопления – отсекающая арматура (первый вентиль внутри квартиры);
- 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.

3.3. Исполнитель обязан:

3.3.1. Осуществлять аварийное прикрытие в течение 1 (Одного) часа с момента поступления заявки по телефону аварийной службы, 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.

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. Ежегодно информировать «Совет дома» 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 «Советом дома».

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.

3.3.16. Исполнитель несет ответственность за организации, привлеченные в качестве третьих лиц, за проведение работ, оказание услуг.

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.

В состав платежей по договору включается: оплата за услуги по управлению и содержанию многоквартирного дома, коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение мест общего пользования) иные платежи.

4.2. Исполнитель имеет право:

4.2.1. Взыскивать в установленном законом порядке неустойку и убытки, понесенные в результате нарушений Собственником условий настоящего договора.

Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в размере и порядке, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.2.2. Передавать 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. Размер и порядок оплаты

5.1 Оплата производится на основании платежного документа (квитанции).

5.2. В состав платежей по договору включается: оплата за услуги по управлению и содержанию многоквартирного дома, коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение) иные платежи.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт мест общего пользования определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Исполнителя, в размере, обеспечивающим безопасное и безаварийное содержание общего имущества, в соответствии с требованиями Законодательства и устанавливается на один год.

Ответственность сторон

6.1. Ответственность Собственника:

6.1.1. 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).

6.2. Ответственность Исполнителя:

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

7. Особые условия

7.1. Договор подлежит согласованию на общем собрании собственников помещений.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.3. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;
- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за 30 дней в период действия договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники помещений в многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- собственниками не принят тариф на содержание и обслуживание общего имущества с учетом предложений УК.

7.4. По соглашению сторон.

7.5. «Совет дома» собственников помещений осуществляет контроль за работой Исполнителя по выполнению настоящего Договора.

7.6. «Совет дома» собственников помещений предоставляет Исполнителю техническую и юридическую документацию, необходимую Исполнителю для надлежащего исполнения условий настоящего договора.

7.5. Затраты, связанные с выполнением Исполнителем дополнительных работ, не предусмотренных настоящим договором и возникшие по объективным причинам - аварийная ситуация,

стихийное бедствие, законодательное решение - покрываются Собственником отдельно на основании дополнительного соглашения, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.3.15.

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

8. Срок действия договора

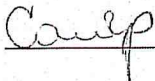
8.1. Настоящий договор заключен сроком на 3 года с _____

8.2. 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.

8.3. После истечения срока действия договора или в связи с его досрочным прекращением Исполнитель обязан в 10-дневный срок передать представителю «Совета дома» 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 выбранной Управляющей организации или собственнику, уполномоченному общим собранием собственников.

9. Адреса и реквизиты сторон

Председатель совета дома:
Паспорт: _____

 М.В. Самбур

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «УК Надежда»

Юридический/фактический адрес: 625026,
г. Тюмень, ул. 50 лет ВЛКСМ, дом 49,
стр.3, офис 504

ИНН 7224047840/ КПП720301001

р/с40702810167100042650

Западно-Сибирский банк ПАО Сбербанк
России

к/с 40702810167100042650

Директор

 Г.З.Марданова



Приложение №1
к договору на содержание и
текущий ремонт общего
имущества
многоквартирного дома
№ _____ от

Состав общего имущества в многоквартирном доме
город Тюмень, ул. _____, дом ____, корпус ____

№ п/п	Наименование, технические характеристики
1.	Крыши
2.	Ограждающие несущие и не несущие конструкции дома
3.	Электрическая проводка
4.	Санитарно-техническое оборудование
5.	Земельный участок
6.	Водопроводные трубы
7.	Запорная арматура, задвижки, вентили
8.	Канализационные трубы (Ø мм)
9.	Канализационные трубы (Ø мм)
10.	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
11.	Осветительные уличные приборы (установки)

**Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту
общего имущества многоквартирного дома**

I. Перечень работ по содержанию:

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки, смена и ремонт розеток, выключателей и др.).

1.3. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.4. 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.

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.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

4.1. Проверка и прочистка каналов систем вентиляции в дымовых и вентиляционных каналах.

4.2. Прочистка общедомовой канализации.

4.3. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.

4.4. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях.

4.5. Проверка канализационных вытяжек.

4.6. Мелкий ремонт изоляции.

5. Прочие работы:

5.1. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

5.2. Удаление с крыш снега и наледей.

5.3. Очистка кровли, чердачных и подвальных помещений от мусора, грязи, листьев.

5.4. Уборка и очистка придомовой территории.

5.5. Вывоз бытового и крупногабаритного мусора.

5.6. Посыпка территорий песком в зимнее время.

5.7. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

5.8. Проведение дезинсекции и дератизации чердачных и подвальных помещений.

5.9. Еженедельная влажная уборка лестничных маршей и межэтажных площадок в подъездах, мытье окон в местах общего пользования.

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома:

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток.

2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен).

3. Установка, восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации.

4. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов).

5. Ремонт разрушенных участков тротуаров, дорожек, ограждений и хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Перечень работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общих коммуникаций, технических устройств и помещений домов:

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки, смена и ремонт розеток, выключателей и др.).

1.3. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.4. 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.

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.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

4.1. Проверка и прочистка каналов систем вентиляции в дымовых и вентиляционных каналах.

4.2. Прочистка общедомовой канализации.

4.3. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.

4.4. Укрепление трубопроводов на общедомовых 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 межпанельных 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:

1.1. Уборка мест общего пользования.

1.2. Освещение мест общего пользования.

1.3. Дезинсекция и дератизация.

Перечень работ по содержанию придомовой территории:

1.1. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

1.2. Удаление с крыш снега и наледей.

1.3. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

1.4. Уборка и очистка придомовой территории.

1.5. Посыпка территорий песком в зимнее время.

1.6. Ремонт разрушенных участков тротуаров, дорожек, ограждений и хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Перечень услуг (работ) по управлению:

1. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений

в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ, заключение договоров о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование (аренду) иным лицам на возмездной основе с направлением полученных денежных средств на содержание дома.

3. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями

4. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственникам за содержание и ремонт помещений, коммунальные и прочие услуги

5. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника

6. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг

7. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации

8. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение

9. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов

10. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.

11. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника.

12. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также документов, являющихся основанием для их использования иными лицами.

13. Представление устных разъяснений Собственникам о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.

14. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий, кроме справок, связанных с регистрационным учетом граждан.

15. Организация регистрационного учета граждан.

16. Информирование Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги.

17. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.