

Общество с ограниченной ответственностью «УЖКХ «Лидер», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Тютлыпы Григория Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственники жилых помещений многоквартирного дома по адресу: Свердловская область, г. Арамиль, улица п. Свистун, д. 8 (приложение № 3 к Договору управления многоквартирным домом, именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании Договора управления многоквартирным домом (далее – Договор).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № 4 дат от «04» мая 2016 г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома и утверждены решением общего собрания от «04» 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, 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 разделах 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 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 (подрядчиков, 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 выполняемых 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. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них 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. 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 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, 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 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, утверждаемые 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 жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять 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 Управляющей компании своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей компании и исполнителей.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям 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 компании.

3.3.6. Уведомлять Управляющую компанию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, о сдаче жилого помещения в поднаем.

3.3.7. При планировании отсутствия 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.

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) 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 Управляющей компании 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.

3.4.3. 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.

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 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 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 15,50 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. Оплату 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. В стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме входят следующие виды работ по текущему обслуживанию:

- снятие показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов;
- диагностика работоспособности, мелкий ремонт, не требующий привлечения специализированной организации;
- доставка оборудования до специализированной организации, в случае необходимости ремонта.

Работы по реконструкции, ремонту, проверке, 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 услуги «Вывоз и утилизация ТБО» определяется количеством проживающих человек в жилом помещении,

умноженных на утвержденный тариф, на момент заключения договора, и составляет 72,16 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.

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 в многоквартирном доме.

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

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 сроком на пять лет, составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с 04 марта 2016 г. 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 «Реестр собственников помещений, подписавших настоящий договор»

8. Подписи Сторон

Управляющая компания:

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

Фактический адрес: 624002, Свердловская область,
г. Арамиль, 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.

Собственники:

Приложение № 3 к договору
управления МКД

Ген. Директор



Тюльпа Г. А.

**Приложение №1
к Договору управления МКД**

**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 ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие 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, 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;
- разводящие 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 установленной периодичностью с целью сохранности 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 коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования;
- 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 демонтажа, выноса и утилизации кладовых и иных помещений, обустроенных в подвалах и на чердаках жилого дома.
- обслуживание общедомовых приборов учета энергетических ресурсов (в обслуживание не входит: стоимость ремонта, проверки или замены составляющей ОДПУ).

Работы по текущему содержанию

• По конструктивным элементам здания: переключение 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 водостоков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек.

• По внутридомовому инженерному оборудованию: ликвидация воздушных пробок, регулировка с ликвидацией непрогревов или перетопов, очистка грязевиков, ремонт запорной арматуры, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиляей, задвижек, уплотнение сгонов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест порыва трубопроводов и причины засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков, уплотнение стыков,

...смазка раструбов, ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, чистка, замена и протяжка оборудования этажных электрических щитов, ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и замена ламп накаливания в местах общего пользования, ревизия стояковых силовых проводов.

- По придомовой территории: скос травы, очистка территории детских площадок, смазка трущихся деталей элементов детских площадок, уборка придомовой территории (в тариф 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 приемков, ликвидация просадок в отмостке, ремонт участков цоколя и фасада, устранение повреждений перегородок 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, плотницкие и другие работы в местах общего пользования.

- По внутридомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках, устранение на них порывов. Ревизия, ремонт, по мере необходимости вентилях, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ. Откачка воды и канализационных стоков из подвала. Замена элементов во входных распределительных устройствах этажных щитов, 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 системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, 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.

Приложение №2
К договору управления МКД

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 ремонту общего имущества жилищного фонда	Стоимость на 1 м.кв. общ. площади, руб. в месяц
1.	Содержание и ремонт конструктивных элементов зданий и кровель	3,09
1.1.	Содержание и ремонт кровель	
1.2.	Содержание 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.	Содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей	3,01
2.1.	Содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения	
2.2.	Содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализация)	
2.3.	Содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения	
2.4.	Содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем вентиляции и дымоходов	
2.5.	Содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем отопления	
3.	Санитарное обслуживание многоквартирных жилых домов	3,67
3.1.	Покос травы, уборка придомовой территории	
3.2.	Очистка крыш от снега и наледи	
	Влажная, сухая уборка мест общего пользования	0,96
4.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	4,15
4.1.	Работа аварийно-диспетчерской службы	
5.	Биллинг	1,58
5.1.	Расчет, учет, начисление и сбор платежей населения (расчетно-кассовое обслуживание ОАО «Энергосбыт Плюс»)	
ВСЕГО		15,50