

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 38-4/15
г. Тобольск «20» сентября 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТобольскСтройИнвест», далее именуемое «Управляющая организация», в лице директора Торопова Игоря Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники многоквартирного дома № 38с1, расположенного по адресу: г. Тобольск, Левобережье, ул. Левобережная именуемые в дальнейшем «Собственники», согласно списку (Приложение № 5), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

Настоящий договор заключен на основании результатов голосования по отбору Управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол голосования собственников от «20» сентября 2015г. № 1)

Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех лиц, зарегистрированных и проживающих в многоквартирном доме.

При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (общежитии), утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами г. Тобольска.

2. Предмет договора

Собственники передают Управляющей организации в управление и эксплуатацию многоквартирный дом, далее именуемый «многоквартирный дом», а Управляющая организация обязуется осуществлять указанные функции.

Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

В отношении передаваемого в управление многоквартирного дома Управляющая организация приобретает права обязанности по их управлению, обслуживанию, содержанию и эксплуатации.

Управляющая организация по заданию Собственников, в соответствии с приложением к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту многоквартирного дома, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Предметом Договора является общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные и междуэтажные лестничные площадки, лестницы, коридоры, кухни, санузлы, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживаемое более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в указанных домах за пределами или внутри помещений и обслуживаемое более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания эксплуатации и благоустройства данных домов объекты,

устраняются последней в соответствии с требованиями Уполномоченного представителя и за счет Управляющей организации.

6.6. Уполномоченный представитель имеет право привлекать, в том числе на возмездной основе, для приема работ и услуг, выполненных (предоставленных) Управляющей организацией, соответствующих экспертов (специалистов). Оплата услуг данных специалистов осуществляется за счет средств Собственников.

6.7. Уполномоченный представитель в обязательном порядке участвует в процедуре передачи управления от одной Управляющей компании другой.

6.8. Уполномоченный представитель вправе по своей инициативе созвать общее собрание Собственников с повесткой собрания – «Переизбрание Уполномоченного представителя».

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.2.1. По соглашению сторон.

7.2.2. В судебном порядке в соответствии с нормами гражданского законодательства.

7.2.3. В случае ликвидации Управляющей организации

8. Форс-мажор

Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать возмещения возможных убытков.

Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9.Срок действия Договора

9.1. Договор вступает в силу с « 1 » февраля 2015 года и действует в течение - 5 лет.

9.2. Если два месяца до истечения срока действия Договора ни одна из сторон не представит письменного уведомления о расторжении настоящего Договора с указанием мотивированных причин, то он считается автоматически пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок.

9.3. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

9.4. Все дополнительные соглашения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10. Заключительные положения

10.1. Контроль по выполнению данного договора «Управляющей организацией» возлагается на Матюрову Л.А. выбранного большинством голосов собственниками помещений многоквартирного дома.

10.2. В случае, если собственником квартиры (комнаты) является МО г. Тобольск, то обязательства, предусмотренные п.п. 3.3.1, 3.3.4 - 3.3.9, 3.4.6, 3.4.7, 4.3, 4.4, 5.1, 5.6. настоящего Договора, несут наниматели квартир (комнат).

10.3. Все вопросы по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения - в судебном порядке.

10.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде и имеют юридическую силу, если подписаны уполномоченными на то лицами, скреплены печатью. Все изменения и дополнения являются неотъемлемой частью настоящего Договора. «Собственники» взаимодействуют с «Управляющей организацией» по вопросам настоящего Договора через уполномоченного представителя.

10.5. Данный договор является обязательным для всех «Собственников» жилого дома, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

10.6. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах на __ листах, из них на __ листах приложения договора, на __ листах подписи собственников помещений; имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя «Собственников», второй – у «Управляющей организацией». «Управляющая организация» обязана выдать заверенную копию договора с приложениями обратившемуся собственнику.

10.7. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.8. Неотъемлемым приложением к настоящему Договору является:

Приложение №1 - Технический паспорт жилого дома.

Приложение №2 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №3 – Тарифы на техническое обслуживание и содержание общего имущества МКД.

Приложение №4 – Перечень работ и их периодичность по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества жилого дома.

Приложение №5 - Список Собственников, подписавших договор.

11. Юридические адреса и подписи Сторон

Управляющая организация:

Собственники:



Директор

/ Торопов И.В./

_____ / _____

Состав общего имущества

1. В состав общего имущества входят:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- ж) детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. В состав общего имущества входят внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества входят внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

4. В состав общего имущества входят внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводнораспределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

5. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в т.ч. проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей) входящих в состав общего имущества, является внешняя граница многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;
- на системах теплоснабжения - отвод к регистру отопления;
- на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системе канализации - плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети.

Порядок оплаты за содержание и ремонт помещений

Плата за содержание и ремонт помещения вносится в следующем порядке: за услуги, работы по управлению – ежемесячно, в течение срока действия договора управления многоквартирным домом, по следующим тарифам на 2015 год

Виды услуг	Единица измерения	Тариф
г. Тобольск, Вывоз мусора		1,550
Управление многоквартирным домом	м2	1,750
Содержание придомовой территории	м2	0,930
Техническое обслуживание	м2	7,950
то-содержание мест накопления ТБО	м2	0,190

На период расчетов за услуги Управляющая компания использует следующие платежные документы:

- для собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений – счет-квитанции;
- для владельцев нежилых помещений – счета-фактуры на оплату услуг, работ с актами выполненных работ, оказанных услуг;
- для целей выставления пеней – счета на оплату пеней.

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и их периодичность по техническому
обслуживанию и санитарному содержанию
общего имущества жилого дома

№ п/п	Наименование и состав работ	Периодичность работ
1	2	3
1	Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:	
1.1	Прочистка засоренных вентиляционных каналов; удаление засорения с проверкой каналов	1 раз в год
2	Осмотр конструктивных элементов жилого фонда: лестничных маршей, площадок, фасадов, дверных и оконных блоков, чердачных помещений, отмосток	1 раз в неделю
3	Укрепление оконных и дверных наличников с прошивкой гвоздями	по мере необходимости
4	Укрепление оконных и дверных коробок	по мере необходимости
5	Смена оконных, дверных приборов:	
5.1	Пружина	1 раз в год и по мере необходимости
5.2	Ручки оконные, дверные, таблички	1 раз в год и по мере необходимости
5.3	Петли оконные, дверные	1 раз в год и по мере необходимости
5.4	Замки (навесные, врезные)	1 раз в год и по мере необходимости
5.5	Ремонт скамеек	1 раз в год
5.6	Насадка черенков на метлы, лопаты, грабли	по мере необходимости
5.7	Очистка кровли от постороннего мусора	2 раза в год и по мере необходимости
6	Работы, выполняемые при подготовке жилых домов к эксплуатации в весенне-летний период:	
6.1	Снятие пружин на входных дверях	1 раз в год
6.2	Укрепление водосточных труб	по мере необходимости
6.3	Укрепление колен	по мере необходимости
6.4	Укрепление воронок	по мере необходимости
7	Работы, выполняемые при подготовке жилых домов к эксплуатации в осенне-зимний период	
7.1	Установка пружин на входных дверях	1 раз в год
7.2	Утепление чердачных перекрытий	по мере необходимости

7.3	Укрепление и ремонт парапетных ограждений	1 раз в год
7.4	Проверка исправности и мелкий ремонт слуховых окон и жалюзей	1 раз в год
7.5	Мелкий ремонт и укрепление входных дверей в местах общего пользования: снятие дверного полотна (без снятия петель), прирезка и пригонка дверных полотен к проему, навеска дверного полотна	1 раз в год
7.6	Очистка кровли от снега	1 раз в год
8	Уборка и очистка придомовой территории	ежедневно
9	Вывоз мусора	3 раза в неделю – в зимний и в летний период
10	Электроснабжение	
10.1	Замена перегоревшей электролампы: снятие плафона (при необходимости); вывертывание из патрона перегоревшей лампы; ввинчивание новой электролампы; установка плафона (при необходимости); проверка работы электролампы.	2 раза в год
10.2	Ремонт выключателей: разборка выключателя; замена подгоревших контактов; зачистка и смазка всех контактов; проверка крепежа; сборка выключателя; проверка работы.	2 раза в год, по мере необходимости
10.3	Мелкий ремонт электропроводки: проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	2 раза в год, по мере необходимости
10.4	Проверка заземления оболочки электрокабеля	2 раза в год
10.5	Осмотр линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования: проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых распределительных щитов и переходных коробок, силовых установок	2 раза в год
10.6	Замеры сопротивления изоляции проводов: подключение приборов к электропроводке и изоляции. Измерение сопротивления и запись показаний прибора. Отключение прибора от электропроводки и изоляции	2 раза в год
11	Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов	
11.1	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации: - Притирка запорной арматуры без снятия с места, перекрытие воды, удаление сальника и старой набивки, очистка сальника, набивка сальника, установка сальника на место с завертыванием гаек, притирка пробочного крана и клапана у вентиля, пуск воды. - Пробочный кран диаметром, мм: до 25; 26-50; - Клапан вентиля диаметром, мм: до 25; 26-50	2 раза в год, по мере необходимости

11.1.1	Временна заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках: зачистка места заделки, установка эластичной накладки с закреплением хомутов на болтах, диаметр трубопровода, мм: до 50; 51-75; 76-100	по мере необходимости
11.1.2	Уплотнение сгонов с применением льняной пряди или асбестового шнура	2 раза в год
11.1.3	Осмотр водопровода и канализации: проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры, санитарно-технических приборов; проверка состояния креплений на магистральных водопроводах, раструбов канализационных труб, сифонов, осмотр исправности канализационных вытяжек на кровле	по мере необходимости (по заявке)
11.1.4	Устранение засора общих канализационных стояков: устранение засора с помощью троса, промывка трубопровода	по мере необходимости
11.1.5	Подчеканка раструбов канализационных труб: расчистка верхнего слоя стыка, зачеканка раструба асбестоцементным раствором, диаметр труб – 76-100 мм	1 раз в год и по мере необходимости
11.2	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения	
11.2.1	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления в стояке: открытие вентиля на воздухоотборнике, расположенном в чердачном помещении и техническом подвале здания, выпуск воздуха, закрытие вентиля	по мере необходимости
11.2.2	Притирка запорной арматуры без снятия с места: перекрытие воды, удаление сальника и старой набивки, очистка сальника, набивка сальника, установка сальника на место с завертыванием гаек; притирка пробочного крана и клапана у вентиля; пуск воды. - пробочный кран диаметром, мм: до 25; 26-50; - клапан вентиля диаметром, мм: до 25; 26-50	2 раза в год
11.2.3	Осмотр системы центрального отопления: - внутриквартирные устройства: проверка состояния трубопровода, отопительных приборов, регулировочной и запорной арматуры, по заявкам населения; - устройства в чердачных и подвальных помещениях: проверка состояния регулирующих кранов и вентилях, задвижек, запорной арматуры; проверка состояния креплений, подвесок и прокладок-подставок для магистрального трубопровода на чердаке, теплоизоляции	1 раз в год и по мере необходимости
11.2.4	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках: зачистка места заделки, диаметр трубопровода, мм: до 50; 51-75; 76-100	по мере необходимости

12	Работы, выполняемые при подготовке жилых домов к эксплуатации в весеннее-летний период	
12.1	Консервация системы центрального отопления: осмотр системы, составление описи недостатков, промывка системы	1 раз в год
13	Работы, выполняемые при подготовке жилых домов к эксплуатации в осеннее-зимний период	
13.1	Промывка и опресовка систем центрального отопления	1 раз в год
13.2	Снятие, прочистка и установка параллельной задвижки: отсоединение от трубопровода; снятие прибора с места; полная разборка прибора; осмотр и очистка всех частей и отдельных деталей прибора; проверка комплектности; сборка прибора с набивкой сальников; проверка взаимодействия частей в собранном приборе; припасовка дисков с изготовлением прокладок; установка прибора на место; проверка правильности установки; диаметр задвижки – 100 мм	1 раз в год
14	Прочистка и промывка стояков внутренних водостоков	1 раз в год и по мере необходимости

Примечание: все вышеперечисленные работы выполняются в местах общего назначения. В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются собственниками, нанимателями, арендаторами за счет собственных средств.

Приложение № 5 к договору
Управления многоквартирным домом
№ 38-г/15 от « 22 » мая 2015 г.

Реестр собственников жилых помещений

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Адрес	Площадь квартиры м2	Доля в праве собственности на общее имущество, %	Документ, подтверждающий право собственности	Подпись собственника, расшифровка подписи
1	2	3	4	5	6	7
1	Панкин Владимир Семенович	г.Тобольск, Левобережье, ул. Левобережье 38а-1	51,6	11,18	Свидетельство о государственной регистрации права № 72 НМ 843068 от 13.08.2014г.	
2	Трофимова Анна Сергеевна	г.Тобольск, Левобережье, ул. Левобережная 38а-7	34	7,37	Свидетельство о государственной регистрации права № 72 МК 672650 от 13.04.2007г.	
3	Татарова Любовь Алексеевна	г.Тобольск, Левобережье, ул. Левобережная 38а-12	50,8	11,01	Свидетельство о государственной регистрации права № 72 НМ 763456 от 24.01.2014г.	Татарова
4	Криванкова Татьяна Ивановна	г.Тобольск, Левобережье, ул. Левобережная 38а-3	33,4	7,24	Свидетельство о государственной регистрации права № 72 АА 0553141 от 03.06.2013г.	Криванкова
5	Беломино Елена Александровна	г.Тобольск, Левобережье, ул. Левобережная 38а-2	41	8,89	Свидетельство о государственной регистрации права №72 НВ 534890 от 23.12.1999г.	Беломина
6	Удалова Любовь Петровна	г.Тобольск, Левобережье, ул. Левобережная 38а-6	32,9	7,13	Свидетельство о государственной регистрации права №72 НЛ 470464 от 11.09.2009г.	Удалова