

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №

г. Тобольск

« 28 » декабря 2014г.

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 № 7, расположенного по адресу: г. Тобольск, Левобережье, ул. Судостроителей именуемые в дальнейшем «Собственники», согласно списку (Приложение № 5), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

Настоящий договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол конкурса от «08» декабря 2014г. № 13-14)

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 обслуживающее 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 обслуживающее 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,

расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются на основании данных государственного кадастрового учета.

Общее имущество дома определяется техническим паспортом на дом и актом технического состояния, в пределах эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- * на системе горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (до первого вентиля внутри квартиры);
- * на системе канализации – плоскость раструба тройника;
- * по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты провод квартирной сети (аппаратом защиты может быть автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.);
- * по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющаяся частью квартиры) или в отгороженный тамбур;
- * на общих стояках отопления – резьбовые соединения с прибором отопления (радиатор).

Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах «Собственников» и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на него к Управляющей организации.

Все затраты Управляющей организации, связанные с управлением многоквартирным домом, его содержание и эксплуатация, финансируются за счет средств собственников и нанимателей помещений.

Управляющая организация представляет Собственникам отчет о своей деятельности до «31» марта текущего года за предыдущий год, путем размещения отчета на каждом подъезде дома.

3. Права и обязанности Сторон

3.1.. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию многоквартирного дома, указанные в приложении № 4 к настоящему Договору в пределах, собранных от собственников, нанимателей средств.

3.1.3. Организовать текущий ремонт в пределах средств, собранных от Собственников и нанимателей.

3.1.4. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества «Собственников» жилого дома, по отдельным решениям «Собственников», за счет средств «Собственников» и средств, выделенных органом местного самоуправления.

3.1.5. Предоставить основные услуги по управлению жилым домом:

- * ведение финансового учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома, поступающих от «Собственников» квартир и расходовемых на оплату жилищно-коммунальных услуг);
- * организация начислений, приема и перечислений, собранных с «Собственников» денежных средств поставщикам, оказанных в соответствии с заключенными договорами жилищных и коммунальных услуг;
- * организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженных в договоре;

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 «28» декабря 2014 года и действует в течение - 3 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 _____ 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 16 листах, из них на 6 листах приложения договора, на 1 листе 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.

Тарифы на техническое обслуживание и содержание общего имущества МКД.

г. Тобольск, Левобережье, ул. Судостроителей, 7

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1.	Управление многоквартирным домом			1,93
2.	Содержание и текущий ремонт общего имущества дома			7,03
3.	Уборка придомовой территории			1,10
4.	Содержание мест накопления ТБО, оборудованных контейнерными площадками			0,21
5.	Вывоз твердых бытовых отходов, включая крупногабаритный мусор в неблагоустроенных домах без канализации	в зимний период 1 раз в 3 дня, летом ежедневно		1,87
Общая стоимость				
Стоимость 1 м2				12,14

ПЕРЕЧЕНЬ
 обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту
 общего имущества собственников помещений
 в многоквартирном доме, г.Тобольск.Левобережье,ул.Сдостроителей №7

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1	Управление многоквартирным домом			1,93
2	Содержание и текущий ремонт общего имущества дома, в том числе:			7,03
2.1.	Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования, всего, в том числе:			
2.1.1.	Техническое обслуживание			
2.1.1.1.	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления в стояках	при запуске системы отопления (сентябрь-октябрь)		
2.1.1.2.	Осмотр системы центрального отопления (внутриквартирные устройства)	по мере необходимости (январь-апрель,(сентябрь-декабрь)		
2.1.1.3.	Осмотр системы центрального отопления (устройств в подвальных помещениях)	1 раз в месяц или 12 раз в год		
2.1.1.4.	Консервация системы центрального отопления (осмотр системы, составление описи недостатков	1 раз в год		
2.1.1.5.	Осмотр ХВС, канализации и системы ГВС	1 раз в месяц или 12 раз в год		
2.1.1.6.	Прочистка канализационной сети(прочистка лежаков, выпусков в подвале)	1 раз в месяц или 12 раз в год		
2.1.1.7.	Клапан вентиля диаметром до 25 мм	1 раз в год		
2.1.1.8.	Клапан вентиля диаметром 26-50 мм	1 раз в год		
2.1.1.9.	Техническое обслуживание ИТП	1 раз в 2 месяца		
2.1.1.10.	Определение технического состояния ВРУ,	2 раза в год		

	этажных щитов, рубильников(осмотр, протяжка	по договору		
	контактных соединений, проверка надежности			
	заземляющих контактов; очистка оборудования			
	от пыли и грязи)			
2.1.2.	Текущий ремонт			
2.2.	Ремонт конструктивных элементов жилых зданий, всего, в том числе:			
2.2.1.	Техническое обслуживание			
2.2.1.1.	Прочистка засоренных вентиляционных каналов удаление засорения с проверкой каналов	по мере необходимости		
2.2.1.2.	Прочистка засоренных вентиляционных каналов удаление засорения с проверкой каналов	по мере необходимости		
2.2.1.3.	Укрепление дверных наличников с прошивкой гвоздями	по мере необходимости		
2.2.1.4.	Укрепление дверных коробок	1 раз в год		
2.2.1.5.	Снятие пружин на входных тамбурных дверях	1 раз в год		
2.2.1.6.	Установка пружин на входных тамбурных дверях	по мере необходимости		
2.2.1.7.	Очистка кровли от снега и скалывание сосулек	по мере необходимости		
2.2.2.	Текущий ремонт			
2.3.	Аварийно-диспетчерская служба			
2.4	Дератизация			
3	Уборка придомовой территории			1,10
4.1.	Зимний период			
4.1.1.	Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см с территорий	1 раз в сутки в период снегопада (3 раза в неделю)		
4.1.2.	Посыпка песком территорий:	во время гололёда (10 раз за сезон)		
4.1.3.	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя более 2 см территорий с усовершенствованными покрытиями	1 раз в сутки в период снегопада (12 раз за сезон)		
4.1.4.	Очистка отмостки от снега и наледи	1 раз в год (апрель)		
4.1.5.	Уборка придомовой территории от случайного мусора	2 раза в месяц		
4.1.6.	Уборка контейнерных площадок	ежедневно		
4.1.7.	Очистка от уплотненного снега	1 раз в сутки во время гололёда (5 раз за сезон)		
4.1.8.	Механизированная уборка снега	4 раза за сезон		

		(февраль)		
4.2.	Летний период			
4.2.1.	Подметание территории	2 раза в неделю		
4.2.2.	Подметание территории (отмостка)	2 раза в год		
4.2.3.	Выкашивание газонов вручную	2 раза за лето (июль, август)		
4.2.4.	Уборка придомовой территории, контейнерной площадки от случайного мусора	2 раза в неделю		
4.2.5.	Уборка случайного мусора с крыш встроенных, пристроенных помещений и козырьков	1 раз в месяц (май- сентябрь)		
4.2.6.	Уборка придомовой территории от листьев, сучьев на всей площади придомовой территории (сезонная)	2 раз в год (сентябрь)		
4.2.6.	Уборка контейнерных площадок от мусора	ежедневно		
5.	Содержание мест накопления ТБО, оборудованных контейнерными площадками			0,21
6.	Вывоз твердых бытовых отходов, включая крупногабаритный мусор в неблагоустроенных домах без канализации	в зимний период 1 раз в 3 дня, летом ежедневно		1,87
7.	в т.ч. вывоз и утилизация ртутьсодержащих ламп			
Общая стоимость				
Стоимость 1 м2				12,14

СПИСОК

Собственников, подписавших договор

1. Девятнин Леонид Анатольевич.