

**Договор №ДУ- 50-23/2**  
**на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества**  
**многоквартирного дома № 23 ул. 50 лет Октября**

город Тюмень

«01» ноября 2019 года

**Собственники помещений многоквартирного жилого дома по адресу: г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. № 23,**

**с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью УК «Дом с добром», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Демченко Татьяны Леонидовны, действующего 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 домах, расположенных по адресу: город Тюмень, ул. **50 лет Октября, д.23.**

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, владеющие на праве собственности жилым помещением в многоквартирном доме, имеющие 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 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. Собственник передает, 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 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 № 2 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, отопления – отсекающая арматура (до первого вентиля внутри квартиры);

- на системе канализации – до плоскости 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 № 4, 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 ЖКРФ 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. 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.

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

3.3.7. Вести делопроизводство, техническую документацию, бухгалтерский учет.

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

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

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

3.3.11. Ежегодно информировать «Совет дома» собственников помещений о техническом состоянии инженерных коммуникаций и конструкций многоквартирного дома.

3.3.12. Осуществлять планирование и проводить конкурсный отбор организаций применительно к работам по капитальному ремонту инженерных коммуникаций и придомовой территории по согласованию с «Советом дома».

3.3.13. Информировать Собственника в течение 30-ти календарных дней со дня принятия соответствующими органами решений об изменениях тарифов и нормативов качества коммунальных услуг.

3.3.14. 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.

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 и подлежит ежегодной индексации в соответствии с общероссийским индексом инфляции на уровне потребительских цен РФ.

Проведение ежегодных собраний собственников помещений по изменению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, и оформление дополнительных соглашений не требуется.

Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений. (Приложение № 3)

4.1.7. Заказчики дают Управляющей организации согласие осуществлять в целях, связанных с настоящим договором, сбор, обработку, хранение и передачу их персональных данных, а также на передачу ОАО «ТРИЦ» либо иному уполномоченному на это лицу полномочий по начислению и принятию платы за жилищно-коммунальные услуги.

#### **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. 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).

#### **5.2. Ответственность Исполнителя:**

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

### **6. Особые условия**

6.1. Договор подлежит согласованию на общем собрании собственников помещений.

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

6.3. «Совет дома» 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, законодательное решение - покрываются Собственником отдельно на основании дополнительного соглашения, за исключением случаев 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» ноября 2019 года по «01» ноября 2020 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 «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.

8.Адреса и реквизиты сторон

Исполнитель:	Заказчик :
<p>ООО УК «Дом с добром»</p> <p>Россия, Тюменская область, г. Тюмень, ул.50 лет Октября д.23 корпус 1, 9 этаж Тел.58-83-25 ИНН/КПП 7203479800 / 720301001 ОГРН 1197232012944 р/с 40702810567100018116 БИК 047102651 Банк: Западносибирский банк сбербанка РФ г. Тюмень</p> <p>    <span style="margin-left: 100px;">Демченко Т.Л.</span> </p>	<p>Приложение №1</p>

Приложение №2  
к договору на содержание и текущий ремонт  
общего имущества многоквартирного дома  
№ 04-50-23/2 от  
01.11.2019г

Состав общего имущества многоквартирного дома

	Наименование объекта
1.	Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, плиты перекрытий, перила, парапеты), окна и двери помещений общего пользования, иные ограждающие конструкции.
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме.
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. лифтовое оборудование, домофон), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке (малые архитектурные формы).

Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием:

- На системах горячего и холодного водоснабжения, отопления – отсекающая арматура (первый вентиль);
- На системах канализации – плоскость раструба тройника
- На электрооборудовании – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети, электросети нежилого помещения;
- По отоплению - шаровый кран; перемычка между трубами.
- По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения, являющиеся частью квартиры (нежилого помещения) и входная дверь в квартиру (нежилое помещение, являющееся частью квартиры (нежилого помещения) или в отгороженный тамбур.



Тарифицированный перечень услуг  
по содержанию и ремонту общего имущества  
жилого дома по ул. Коммунаров, д.7

Текущий ремонт конструктивных элементов здания, относящихся к общему имуществу	3,58
Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и помещений домов	2,07
Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	3,1
Домофон	0,72
Содержание помещений общего пользования	2,86
Управление жилищным фондом	2,81
Услуги паспортного стола	0,31
Дезинсекция и дератизация	0,11
	Итого:
	15,56
Содержание и текущий ремонт лифтового оборудования	3,5



**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ И РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

№ П/П	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ
<b>I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования</b>		
1.	Мытье полов во всех помещениях общего пользования	2-3 раза в неделю
2.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	2 раза в год
3.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	2 раза в год
4.	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раза в год
<b>II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества</b>		
5.	Подметание земельного участка в летний период, очистка урн	5 раз в неделю
6.	Уборка мусора с газона	1 раз в неделю
7.	Полив газонов	по мере необходимости
8.	Стрижка газона	по мере необходимости
9.	Подрезка деревьев и кустов	по мере необходимости
10.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	в весенне-летний период
11.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	1 раз в неделю
12.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	1-2 раза, по мере необходимости.
13.	Ликвидация наледи	по мере необходимости
<b>III. Услуги вывоза бытовых отходов</b>		
14.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
<b>IV. подготовка жилого многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>		
15.	Консервация системы центрального отопления,	по мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период
16.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости
17.	Ремонт, регулировка, промывка и опрессовка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок,	Ежегодно в летне-осенний период
<b>V. проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b>		
18.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах	прочистка канализационного лежачка по мере необходимости не более 2х случаев в

	водопровод и канализации, теплоснабжения, электрических устройств	год. проверка исправности канализационных вытяжек 2 раза в год. проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах в случае заявления о неисправности. проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в год.
19.	Регулировка и наладка систем отопления	по мере необходимости в отопительный период
20.	Проверка и ремонт коллективных приборов учета	один раз в год
21.	Проведение электротехнических замеров	согласно требованиям технических регламентов
22.	Замена ламп освещения в местах общего пользования	По мере необходимости, не чаще 2х раз в неделю
<b>VI. Устранение аварий и выполнение заявок Заказчиков</b>		
23.	Устранение аварий	В зависимости от сложности устранения: на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации – в течение 40-60 минут после получения заявки;
		на системах энергоснабжения – в течение 40 минут после получения заявки.
24.	Выполнение заявок Заказчиков	протечка кровли – 2 суток нарушение водоотвода – 2 суток, замена разбитого стекла – 2-5 суток, неисправность освещения мест общего пользования – 2 суток, неисправность электрической проводки оборудования – в течении суток.
<b>VII. Прочие услуги</b>		
25.	Дератизация	По мере необходимости
26.	Дезинсекция	По мере необходимости





## Перечень услуг (работ) по управлению

### Перечень услуг (работ)

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 помещения, 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.

