

Договор №ДУ- КОМ-7/1
на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества
многоквартирного дома № 7 ул. Коммунаров

город Тюмень

«01» ноября 2019 года

Собственники помещений многоквартирного жилого дома по адресу: г. Тюмень, ул. Коммунаров, д. № 7, в лице председателя дома, на основании протокола №1 от 22.10.2019 г., собственника кв.35 Сафонова Михаила Николаевича,

именуемый в дальнейшем «Собственник», 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. **Коммунаров д. 7.**

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, 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 (от имени собственников Приложение №1):
<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>  Директор _____ Демченко Т.Л. </p>	<p>Председатель собрания</p> <p>Собственник кв.35 д.7 по ул. Коммунаров</p> <p>  _____ Сафонов М.Н. </p>

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.


 ООО

 Председатель

 Сафонов М.Н.

Приложение № 3
к договору на содержание и текущий ремонт
общего имущества многоквартирного дома
№ 20/КМН-7/1 от
09.11.2019г.


**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	2,83
Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах	1,95
Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	3,6
Домофон	0,72
Содержание помещений общего пользования	2,86
Управление жилищным фондом	2,87
Дезинсекция и дератизация	0,14
Итого:	18,41



подписавшая организация:
«Дом с добром»
Демченко Т.Л.

М.П

 Председатель собрания
Сафонов М.И.

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ И РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

№ П/П	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1.	Мытье полов во всех помещениях общего пользования	2-3 раза в неделю
2.	Протирк а 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
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества		
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
III. Услуги вывоза бытовых отходов		
14.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
IV. подготовка жилого многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
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
V. проведение технических осмотров и мелкий ремонт		

18.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электрических устройств	прочистка канализационного лежачка по мере необходимости, не более 2х случаев в год. проверка исправности канализационных вытяжек 2 раза в год. проверка наличия тяги в дымоventилиционных 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
VI. Устранение аварий и выполнение заявок Заказчиков		
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.
VII. Прочие услуги		
25.	Дератизация	По мере необходимости
26.	Дезинсекция	По мере необходимости



Управляющая организация:
УК «Дом с добром»
/Демченко Т.Л.

М.П.

 Председатель собрания
Сафонов М.И.

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 так же расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов
10. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению, а так же 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 общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов



И.П.
Председатель собрания
Сафонов М.Н.