

## Договор управления многоквартирным домом

г. Юрга

«*об*» *09* 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства», ИНН 4230023585 (далее - Управляющая организация), в лице директора Рубанова Игоря Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники помещений в многоквартирном доме (далее – Собственник) по адресу: г. Юрга, ул. Машиностроителей, 47 Б (далее - Многоквартирный дом, МКД), в лице председателя Совета многоквартирного дома РУДЫК ФАНИИ ЗАКИРОВНЫ, действующей на основании доверенности на заключение с Управляющей организацией Договора управления многоквартирным домом, выданной собственниками помещений, согласно Приложения № 1 к Решению внеочередного общего собрания в очно-заочной форме, проводимое «21» августа 2017 г. по «21» сентября 2017 г.,

именуемые совместно **Стороны**, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор).

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о выборе Управляющей организации.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации и иными действующими нормативно-правовыми актами Жилищного законодательства Российской Федерации.

### 2. Термины, используемые в Договоре

2.1. Собственник – субъект собственности, физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности, выступающее в роли владельца, распорядителя, пользователя объекта собственности.

2.2. Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, управляющее многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора управления многоквартирным домом.

2.3. Общее имущество в МКД – принадлежащие Собственникам на праве общей долевой собственности помещения в МКД, предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе: лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен дом.

2.4. Содержание общего имущества МКД – комплекс работ и услуг по осуществлению контроля за состоянием общего имущества и поддержанию его работоспособности в период нормативного срока эксплуатации.

2.5. Коммунальная услуга – деятельность Управляющей организации по подаче Собственнику любого коммунального ресурса.

Иные используемые в Договоре термины понимаются Сторонами в соответствии со значениями основных понятий, определенных Жилищным Кодексом РФ и Постановлениями Правительства РФ, утверждающими Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов от 06.05.2011 №354; Правила содержания общего имущества в

многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность от 13.08.06 №491.

### **3. Предмет, цель Договора**

3.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия настоящего Договора за плату, указанную в разделе 5 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению и надлежащему содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечивать Собственника коммунальными услугами в необходимых объемах и соответствующего качества.

3.2. Цель Договора – надлежащее содержание общего имущества, обеспечивающее безопасность Многоквартирного дома, жизни и здоровья Собственника.

### **4. Права и обязанности Сторон**

#### **4.1. Управляющая организация обязана:**

4.1.1. Осуществлять управление и надлежащее содержание общего имущества в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством РФ в интересах Собственников в соответствии с целью, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора.

4.1.2. Обеспечивать предоставление Собственнику в необходимых объемах и соответствующего качества коммунальные услуги, в том числе:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- теплоснабжение;
- захоронение ТКО.

4.1.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД.

4.1.4. Ежегодно до 31 марта представлять Собственнику отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год путем размещения его на официальном сайте ооо.ужкхх.рф.

#### **4.2. Управляющая организация вправе:**

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

#### **4.3. Собственник обязан:**

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за **жилое помещение** и коммунальные услуги.

4.3.2. Соблюдать следующие требования:

- без согласования с Управляющей организацией не производить работ, затрагивающих общее имущество;
  - не использовать электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
  - не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования.
- 4.3.3. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в Помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток.

#### 4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;
- знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

4.4.2. Требовать изменения размера платы за **жилое помещение** и коммунальные услуги в случае предоставления коммунальных услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

#### 5. Цена Договора, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги и порядок ее внесения

5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за **жилое помещение** и платы за **коммунальные услуги**.

Плата за **жилое помещение** включает в себя плату за:

- управление МКД;
- содержание общего имущества, в соответствии с Перечнем услуг и работ (таблица № 1);
- коммунальный ресурс, используемый для содержания общего имущества.

Размер платы за **жилое помещение** составляет на 2017 год 16,98 руб. за 1 кв.м. и ежегодно по состоянию на 01 января текущего года индексируется на величину инфляции по данным Федеральной службы государственной статистики.

Размер платы за **коммунальные услуги** утверждается актом органа местного самоуправления.

Таблица № 1

#### Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества

№ п/п	Перечень услуг и работ, периодичность
1	<b>Кровля:</b> Укрепление, паралетных ограждений, водосточных труб, колен, воронок - по необходимости. Прочистка водосточных труб – по необходимости. Удаление снега, наледи мусора, грязи, листьев – по необходимости.
2	<b>Фасады:</b> Удаление угрожающих падением архитектурных деталей – по необходимости. Восстановление аншлагов, номерных знаков – по необходимости. Очистка подъездных козырьков от наледи, снега, мусора – по необходимости.
3	<b>Подъезды и лестничные клетки:</b> Очистка стволов мусоропроводов и их загрузочных клапанов – по необходимости. Укрепление, утепление, установка пружин на дверях в подъезды – по необходимости. Восстановление остекления, оконных створок, дверных полотен и коробок МОП – по необходимости. Уборка лестничных клеток: влажная подметание лестничных площадок и маршей 1-3 этажей – ежедневно; выше трёх этажей – 3 раза в неделю; мытьё лестничных площадок, маршей, полов – 1 раз в месяц; обметание пыли с поголовок – 2 раза в год; влажная протирка стен, дверей, плафонов – 2 раза в год; влажная протирка подоконников, оконных решёток, перил, почтовых ящиков, ограждений – 2 раза в месяц; мытьё окон – 2 раза в год.
4	<b>Подвалы:</b> Очистка от мусора – 2 раза в год. Навешивание замков на входы – по необходимости. Восстановление кирпичной кладки и оконных створок подвальных продухов - по необходимости. Восстановление люков подвалов - по необходимости. Дератизация – 1 раз в месяц, дезинсекция – по необходимости.
5	<b>Чердаки:</b> Очистка от мусора – 2 раза в год. Навешивание замков на входы – по необходимости. Восстановление люков чердаков - по необходимости.
6	<b>Внутренние системы водоснабжения и канализации:</b> Прочистка выпусков, стояков и лежаков – по необходимости. Обслуживание ОПУ – постоянно.
7	<b>Внутренние системы электроснабжения:</b> Восстановление освещения тамбуров – 1 раз в квартал. Замена патронов и выключателей в подъездах – по необходимости. Восстановление внутриквартирного освещения – по необходимости. Проверка заземления – 1 раз в 3 года. Обслуживание ОПУ – постоянно.

8	<b>Внутренние системы отопления и горячего водоснабжения:</b> Регулировка давления – по необходимости. Проведение гидравлических испытаний – по окончании отопительного сезона. Обслуживание ОПУ – постоянно.
9	<b>Вентиляционные каналы:</b> Прочистка – 1 раз в 3 года. Утепление – по необходимости.
10	<b>Придомовая территория:</b> Очистка от наледи, снега канализационных колодцев, пожарных гидрантов – 1 раз в сутки. Очистка урн от мусора, крылец от снега, наледи, уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки. Уборка (апрель-сентябрь) – 1 раз в 2 суток. Уборка (октябрь-март) – 1 раз в сутки. Укос газонов – 1 раз в месяц (июнь-август).

5.2. На основании платежных документов, предоставляемых Собственнику Управляющей организацией, плата за **жилое помещение** и коммунальные услуги вносится в кассу Управляющей организации или на ее расчетный счет ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным.

5.3. Размер платы за **жилое помещение** рассчитан исходя из перечня обязательных услуг и работ по содержанию общего имущества, необходимых для обеспечения безопасности МКД, жизни и здоровья Собственника.

5.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление:

Площадь кровли, кв.м.	765.0
Площадь подвала, кв.м.	607.0
Площадь МОП, кв.м.	413.4
Инженерные сети холодного водоснабжения	
ОДПУ (тип ПРЭМ-32)	1 шт.
Инженерные сети водоотведения	
Инженерные сети горячего водоснабжения и отопления	
ОДПУ (тип СПТ-943.1)	1 шт.
Инженерные сети электроснабжения	
ОДПУ(тип НР 542.1Т; ЦЭ-6803В)	1 шт.

## 6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

## 7. Порядок оформления факта нарушения условий Договора

7.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию общего имущества или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, общему имуществу, а также по требованию любой Стороны по Договору составляется Акт.

7.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а при его отсутствии - лиц, пользующихся его Помещением, свидетелей (соседей).

7.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий; факты нарушения требований законодательства РФ, условий настоящего Договора; описание (при наличии возможности их фото или видео съемка) поврежденный имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

## 8. Особые условия

- 8.1. Претензионный порядок урегулирования споров по настоящему Договору является обязательным для Сторон. Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) рабочих дней.
- 8.2. В случае невозможности разрешения споров и разногласий путем переговоров, возникшие споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.
- 8.3. Заключая настоящий Договор, Собственник дает согласие на передачу и обработку персональных данных третьим лицам.

## 9. Срок действия Договора

- 9.1. Договор заключен сроком на пять лет с «01» октября 2017 г.
- 9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах одинаковой юридической силы по одному для каждой из Сторон.

## 10. Реквизиты сторон

### От Собственников помещений

(согласно Приложения № 1 к Решению внеочередного общего собрания в очно-заочной форме, проводимое с «21» августа по «21» сентября 2017 г.)

По доверенности Председатель Совета многоквартирного дома  
По адресу: г. Юрга, ул. Машиностроителей, 47 Б  
РУДЫК ФАНИЯ ЗАКИРОВНА

 / РУДЫК Ф.З.

### Управляющая организация:

ООО «УК ЖКХ»

652050, г. Юрга, пр. Победы, 38Б тел. 4-86-37  
ИНН/КПП 4230023585/423001001  
р/с 40702810932230000487 в филиале  
ОАО «УРАЛСИБ» г. Новосибирск,  
БИК 045004725 к/сч 301018104000000000725

 / Рубанов И.Г.

