

Договор управления многоквартирным домом

г. Димитровград

14.08.2014

Общество с ограниченной ответственностью «Наш Дом», в лице директора Морозова Виктора Валентиновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны, и **Собственники помещений многоквартирного дома**, расположенного по адресу: Ульяновская область, город Димитровград, улица Власть труда д. 43, именуемые в дальнейшем **Собственники помещений**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения и предмет договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от «12» августа 2014 года и в соответствии со статьями 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

1.2. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией по заданию Собственников помещений в течение срока, указанного в п. 9.1 настоящего Договора, за плату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений.

1.3. Объектом управления по настоящему Договору является общее имущество многоквартирного дома (согласно Приложению № 2 к настоящему Договору), расположенного по адресу: Ульяновская область, город Димитровград, улица Власть труда, дом 43.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Собственники помещений обязаны:

2.1.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

2.1.2. Вносить плату за управление многоквартирным домом пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество с момента начала выполнения Управляющей организацией обязательств, возникших по результатам открытого конкурса по отбору органом местного самоуправления управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – открытый конкурс).

2.1.3. Вносить плату за коммунальные услуги согласно п. 3 и 4 настоящего Договора.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее дня, следующего за днем окончания срока направления собственникам помещений в многоквартирном доме подписанных управляющей организацией и подготовленных проектов договоров управления многоквартирным домом.

2.2.2.Выполнять работы и услуги по содержанию общего имущества согласно Приложению № 3 к настоящему Договору.

2.2.3.Предоставлять коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.4.Обеспечивать исполнение обязательств по уплате собственникам помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, в пользу собственников помещений в многоквартирном доме, а также обеспечивать исполнение обязательств по оплате ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

2.2.5.Гарантировать ежемесячное возобновление обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в случае его реализации.

2.2.6.Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

2.2.7.Предоставлять по запросу Собственников помещений в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему Договору.

2.2.8.Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом.

2.2.9.При заключении договоров на выполнение работ и предоставление услуг с подрядными организациями осуществлять контроль качества выполненных ими работ.

2.2.10.Осуществлять начисление и сбор платы за коммунальные услуги и взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг.

2.2.11.Осуществлять контроль качества предоставляемых коммунальных услуг.

2.2.12.Информировать Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги путём размещения соответствующего сообщения в общедоступном месте.

2.3.Собственники помещений вправе:

2.3.1.Пользоваться жилым помещением в порядке, установленном действующим законодательством.

2.3.2.Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

2.3.3.Получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности согласно нормам действующего законодательства.

2.3.4.Оплачивать в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договорам фактически выполненные работы и оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном действующим законодательством.

2.3.5.Требовать от Управляющей организации страхования своей ответственности в порядке, установленном действующим законодательством.

2.3.6.Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору посредством:

- получения от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с момента обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- требования от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверки полноты и своевременности их устранения.

2.3.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

2.4.Управляющая организация вправе:

2.4.1.Взимать с Собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном настоящим Договором, с даты начала выполнения обязательств, возникших по результатам открытого конкурса.

2.4.2.По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.Цена Договора и порядок ее определения

3.1. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, согласно Приложению № 3 к настоящему Договору и составляет 27472 (двадцать семь тысяч четыреста семьдесят два) рублей 59 копеек.

3.2.Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома для Собственников помещений включает в себя плату за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определяемую в соответствии с техническим состоянием дома согласно Приложению 2 к настоящему Договору. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору и составляет 12 (двенадцать) рублей 39 (тридцать девять) копейки с 1 кв.м.

3.3.Плата за коммунальные услуги для Собственников помещений включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим Договором, рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Ульяновской области.

3.4.Размер платы за коммунальные услуги определяется:

- на основании показаний индивидуальных приборов учета,
- при отсутствии индивидуальных приборов учета у Собственников жилых помещений определяется по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным уполномоченными органами в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Ульяновской области.

3.5.В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ, невыполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность Управляющей организацией, производится перерасчет платы по настоящему Договору в порядке, установленном действующим законодательством.

4.Порядок внесения платы по договору

4.1.Плата по настоящему Договору вносится Собственниками помещений Управляющей организации не позднее 10-го числа следующего месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.2.Адрес внесения платы по настоящему Договору определяется и предоставляется Управляющей организацией в срок не позднее 10 дней с момента заключения Договора посредством размещения указанной информации в общедоступном месте. Указанная информация направляется Организатору конкурса в письменном виде.

5. Обеспечение Управляющей организацией исполнения обязательств

5.1. Обеспечение исполнения обязательств по уплате Управляющей организацией Собственникам помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

5.2. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

5.3. Размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу устанавливается в соответствии с нормами действующего законодательства.

6. Порядок осуществления контроля выполнения управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

6.1. Управляющая организация по окончании каждого квартала, являющегося в рамках настоящего Договора отчетным периодом (далее – отчетный период), в срок до 10-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, обязана предоставить Собственникам помещений краткий письменный отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, а также о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям Собственников помещений за отчетный период посредством размещения указанной информации в общедоступных местах и направления в письменном виде Организатору конкурса с учетом положений п. 3.6 настоящего Договора.

6.2. Управляющая организация представляет Собственникам помещений ежегодный отчет о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями в срок не позднее 30 дней со дня окончания финансового года.

6.3. Собственники помещений в многоквартирном доме за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом вправе ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

Указанный отчет Управляющая организация размещает в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

7. Форс-мажорные обстоятельства

7.1. Обязательства Сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

7.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8. Изменение и расторжение Договора

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, установлено действующим законодательством.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9. Действие Договора

9.1. Договор заключается на срок 3 года.

9.2. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и начинает действовать с 26.08.2014г..

9.3. Срок действия настоящего Договора может быть продлен на 3 месяца при условии, если:

9.3.1. Большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

9.3.2. Товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

9.3.3. Другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения настоящего Договора, в течение 30 дней с момента подписания Договора управления многоквартирным домом или с иного установленного таким договором срока не приступила к их выполнению;

9.3.4. Другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

9.4. По истечении срока действия настоящего Договора Управляющая организация обязана передать техническую документацию на дом вновь выбранной управляющей организации.

10. Прочие условия

10.1. Договор составлен на 3 листах в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Управляющей организации, второй – у Собственников помещений, третий – у Организатора открытого конкурса.

10.2. Собственники помещений вправе получить копию настоящего Договора.

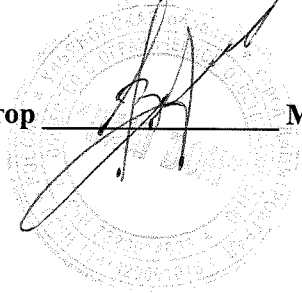
10.3. В случае прекращения у собственника жилого помещения права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. При этом новый собственник присоединяется к настоящему договору по умолчанию.


10.4. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

11. Реквизиты и подписи Сторон.

Общество с ограниченной ответственностью
«Наш дом»
433509, Ульяновская область, г.Димитровград,
ул.Алтайская, д.61
ИНН 7329014063
КПП 732901001
р/с 40821810900150000035
КБ «БДБ» (ООО) г.Ядрин
БИК 049706717
к/с 30101810700000000717

Директор  Морозов В.В.



№ помещен ия:	Ф.И.О.:	Подпись:
	Комитет по жилищно- коммунальному комплексу Администрации города в лице председателя комитета А.А. Кайновского	
	Рижск А. Л.	
	Минькина С.В.	
	Григорина С.С.	

Гайворонский А.И.
Дорожкин П.А.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к договору управления многоквартирным домом
№43 по ул.Власть труда 14.08.2014

АКТ

**о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома улица Власть Труда дом 43
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки 1951
5. Степень износа по данным государственного технического учета 43% на 01.04.2001г.
6. Степень фактического износа 58
7. Год последнего капитального ремонта -
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей 2
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа -
12. Наличие мансарды -
13. Наличие мезонина -
14. Количество квартир 4
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества -
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания -
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) -
18. Строительный объем 902,0 куб.м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 226,84 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 226,84 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 15,2 кв.м
20. Количество лестниц 1 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 15,2 кв.м
22. Уборочная площадь общих коридоров - кв.м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) - кв.м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного 3055,8 дома
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) №73-02/2013-156546

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент		удовлетворительно требуется ремонт штукатурки цоколя 7 м2
2. Наружные и внутренние капитальные стены	бревенчатые	удовлетворительно
3. Перегородки	требуется ремонт обшивки 14 м2 и окраска фасада деревянные	
4. Перекрытия		
чердачные междуэтажные подвальные (другое)	деревянные деревянные	удовлетворительно удовлетворительно
5. Крыша	шиферная	треб. частичный ремонт
6. Полы		требуется ремонт
7. Проемы		
окна двери (другое)	деревянные заводского изготовления	требуется замена удовлетворительно
8. Отделка		
внутренняя наружная (другое)	побелка, покраска	требуется тек. ремонт
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	да	
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение	центральное центральное газовая колонка	треб. ревизия зап. арматуры
водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы	центральное центральное да	удовлетворительно треб. ревизия зап. арматуры

АГВ
(другое)

11. Крыльца
Козырьки
Отмостка

требуется ремонт стоек
требуется ремонт 19 м2

Председатель комитета по жилищно-коммунальному комплексу
Администрации города Димитровграда



А. А. Кайновский
(Ф.И.О.)

(подпись)



" " _____ 2014 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к договору управления многоквартирным
домом № 43 по ул. Власть труда
от 14.08.2014

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего
имущества собственников помещений в многоквартирном доме

ул. Власть Труда, 43		Общая площадь	226,8	м2
		Периодичность	Годовая плата (руб.)	Стои- мость н 1 кв.м общей площад (руб. в месяц)
I. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома				
1,0	Подметание земельного участка в летний период	6 раз в нед.		
2,0	Уборка мусора с газона, очистка урн	6 раз в нед.		
3,0	Уборка мусора на контейнерных площадках	6 раз в нед.		
4,0	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	3 раза в нед.		
5,0	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	по мере необх. Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада		
6,0	Вывоз твердых бытовых отходов	6 раз в неделю	2858,18	1,05
7,0	Утилизация твёрдых бытовых отходов		952,73	0,35
II. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации				
8,0	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год		
9,0	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	2 раза в год	6260,78	2,30
10,0	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости в течение 8 часов зимой, 24 часов летом	3348,16	1,23
11,0	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация	1 раз в год	7022,97	2,58

	поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей			
III. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
12,0	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	Проверка исправности канализационных вытяжек 2 раза в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 2 раза в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 2 раза в год	1939,48	0,7
13,0	ВДГО	1 раз в 3 года	544,42	0,20
13,0	Аварийное обслуживание	постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения	1551,59	0,57
14,0	Дератизация, дезинсекция	по мере необходимости (в течение 3-х дней с момента получения заявки)	1361,04	0,50
15,0	РИЦ			
16,0	ЕАДС		1469,92	0,54
17,0	Общехозяйственные расходы		272,21	0,10
18,0	Рентабельность		5444,16	2,00
			2449,87	0,90
	Всего по обязательному перечню работ		27472,59	12,39