

ДОГОВОР № 13
управления многоквартирным домом

р.п. Майна

« 18 » 10 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМЫШЛЕННАЯ ГРУППА МЕРИДИАН» в лице генерального директора Сергеева Олега Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и **Председатель общего собрания собственников МКД, Дунин В.В.** по адресу: Ульяновская область, Майнский район, р.п. Майна, ул. Трансфертная д. 31, действующий на основании Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 3 от 18.10.2019, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию представителя собственника жилого помещения (далее – собственника) в течение срока действия настоящего договора обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществлять иную направленную деятельность на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников и нанимателей.

1.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении к настоящему Договору.

2. Права и обязанности Сторон

2.0. Наниматель обязан:

2.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание жилого помещения, коммунальные услуги.

2.1.2. Соблюдать следующие требования:

(а) не производить без согласования с управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

(б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

(в) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников;

(г) не ограничивать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

(д) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также требования пожарной безопасности.

2.1.3. Обеспечить доступ представителей управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное

с управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток в течение 30 минут.

2.1.4. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.5. Самовольно не подключаться к внутридомовым инженерным системам; не подключаться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо паспорт помещения.

2.1.6. Выполнять иные обязательства, предусмотренные законодательством.

2.1.7. Нести расходы, связанные с созывом и проведением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если собрание созывается по его инициативе.

2.2. Собственник и наниматели имеют право:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения управляющей организацией её обязанностей в рамках действующего договора.

2.2.2. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;

- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

2.2.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.2.4. Созывать по своей инициативе общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и годовое, в рамках договора управления многоквартирным домом, договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также в случае необходимости принятия решений по вопросам утверждения или изменения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Предоставить информацию о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием сведений о выполнении обязательств по договорам управления.

2.3.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

2.3.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от собственника заявки, устранять аварии, выполнять заявки в сроки, установленные законодательством.

2.3.4. Вести учёт обращений собственников на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, учёт их исполнения.

2.3.5. Для принятия решений вносить предложения для обсуждения на общих собраниях собственников об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.3.6. Указать сведения о режиме работы управляющей организации, адреса диспетчерской и аварийно-диспетчерской службы, наименование, адреса и телефоны исполнительных органов государственной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением правил предоставления коммунальных услуг и иную информацию в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.4. Управляющая организация вправе:

2.4.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему договору третьих лиц.

2.4.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Нанимателей суммы неплательщиков и пеней.

2.4.3. Представлять интересы собственников и нанимателей в судах Российской Федерации и органах власти в случаях выявления нарушений правил использования общего имущества многоквартирного дома.

2.4.4. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений по их назначению и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

2.4.5. За дополнительную плату, установленную решением общего собрания собственников, оказывать дополнительные услуги и производить работы, не включённые в перечень обязательных:

- предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме;
- по распоряжению собственника, отражённому в соответствующем документе, принимает плату за оказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений собственника, обеспечивает начисление и перечисление платежей за наём в соответствии с письменным указанием собственника.

3. Цена договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения

3.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) определяется как сумма платежей за жилое помещение, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее - плательщики) в многоквартирном доме управляющей организации в период действия договора.

3.2. Управляющая организация организует учёт и распределение собранных денежных средств по целевому назначению на:

- а) содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- б) услуги, работы по управлению многоквартирным домом;
- в) иные цели, определенные общим собранием в многоквартирном доме.

3.3. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме могут быть установлены на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учётом предложений управляющей организации, собственников и нанимателей жилых помещений.

Собственники и наниматели помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома в установленном действующим законодательством порядке могут определять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.4. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме указаны в приложении.

3.5. Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до окончания каждого года действия настоящего договора вносит предложения по изменению перечня, указанного в приложении к настоящему договору, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанная смета после её утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме является основанием для изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.6. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счёт собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учётом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, а также с созданием отдельного счёта для сбора средств собственников на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.7. Льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг предоставляются в соответствии с законодательством.

оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.11. В случае переплаты Нанимателями средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

7.12. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.13. Отчуждение помещения новому Собственнику или представителю собственника не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника или представителя собственника новой стороной Договора.

7.14. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.15. В установленных законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

7.16. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

8. Реквизиты Сторон

Председатель общего собрания
собственников МКД

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью
«ПРОМЫШЛЕННАЯ ГРУППА МЕРИДИАН»
Юридический адрес: 433130, Ульяновская область,
р.п. Майна, Майнский район, ул. Первомайская,
дом 26, пом. 11.
ИНН 7309008008
КПП 730901001
ОГРН/ОГРНИП 1197325006746
Расчётный счёт 40702.810.7.69000009863
БИК 047308602
Банк Ульяновское отделение N8588 ПАО Сбербанк
Корр. счёт 30101.810.0.00000000602

Председатель общего собрания
собственников МКД

Генеральный директор

(подпись)



(подпись)

О.В. Сергеев

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома1.1. Обслуживание систем отопления:

Осмотр системы центрального отопления, внутриквартирные устройства, устройства в чердачных и подвальных помещениях.
Притирка запорной арматуры.
Регулировка, промывка, испытание, консервация и расконсервация систем ЦО.

1.2. Обслуживание систем водоснабжения, водоотведения:

- Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения.
- Ремонт водопроводного крана.
- Набивка сальников.
- Уплотнение сгонов.
- Устранение засоров стояков.
- Временная заделка свищей от трещин на внутренних трубопроводах и стояках.
- Набивка сальников компенсационных патрубков на стояках внутренних водостоков.

1.3. Техническое обслуживание вентиляционных систем:

3. Прочистка засоренных вентиляционных каналов
4. Проверка наличия тяги вентиляционного канала (кухня, сан.узел). Устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции.

1.4. Обслуживание систем электроснабжения:

- Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования (осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений, осмотр общедомовых электрических сетей в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в т.ч. распаянных и протяжных пробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины, осмотр ВРУ (вводно-распределительное устройство) вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений)
- Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп.
- Мелкий ремонт электропроводки.
- Снятие показаний с коллективных приборов учета электроэнергии.

1.5. Обслуживание приборов учета.1.6. Обслуживание конструктивных элементов зданий:

- Санитарное содержание (очистка кровли от снега и скалывание, сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек, очистка кровли от мусора)
- Работы по ремонту оконных и дверных проемов (ремонт оконных переплетов, ремонт дверных полотен, смена оконных и дверных петель).
- Смена оконных дверных приборов (шпингает оконный, пружина, угольчики, ручки оконные и дверные, таблички, скобы, закрытие на замок выходов на чердак, на кровлю, в техподполье).
- Смена разбитых стекол или стеклопакетов, но не более 1 кв.м.
- Вставка фанеры в разбитые стекла (технический осмотр конструктивных элементов здания, внеплановый осмотр инженерного оборудования и конструктивных элементов здания).

1.7. Аварийно-диспетчерское обслуживание.

- 1.8. Благоустройство придомовой территории (производится только при утверждении на общем собрании собственников).
- 1.9. Обслуживание вводного и внутреннего газопроводов (ВДГО).
- 1.10. Управление МКД (начисление и сбор платежей, управление эксплуатацией МКД, подготовка и оформление документов по регистрации и учету граждан).

Приложение № 2
к договору на управление
многоквартирным домом
«К» 10 2019г.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКД (данный набор работ принимается, и может быть изменен, на календарный год по решению общего собрания собственников)

1. Фундаменты

- 1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
- 1.2. Восстановление входов в подвалы.

2. Стены и фасады

- 2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
- 2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.

3. Крыши

- 3.1. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
- 3.2. Прочистка приемных воронок водостоков.
- 3.3. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

4. Оконные и дверные заполнения.

- 4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты, козырьки) над входами в подъезды, подвалы над балконами верхних этажей.

- 5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- 5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
- 5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

6. Система электроснабжения.

- 6.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения мест общего пользования и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до конечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы мест общего пользования согласно границ эксплуатационной ответственности по инженерным сетям между жилым помещением и местами общего пользования: клеммные контакты на входе в индивидуальный (квартирный) прибор учета электроэнергии.
- 6.2. Ремонт и замена коммутаторной аппаратуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
- 6.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме

- 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 том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, и 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) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
- з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого резьбового соединения, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды.
- и) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- к) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома (домофонов), сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
- л) внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

Границы эксплуатационной ответственности по инженерным сетям между собственником жилого помещения и Управляющей организацией.

1. Горячее, холодное водоснабжение – вентиль на отпайке от стояка системы горячего или холодного водоснабжения.
2. Канализация – тройник, крестовина в квартире на стояке канализации.

**Перечень и размер платы за услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме
(общая площадь МКД (53) в управление 44584,15м2)**

№	Перечень работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества	Размер платы на 1 кв.м. общей площади жилого помещения
1	Текущий ремонт инженерных сетей и строительных конструкций 577452,28руб.доход за год :12мес.=48121,02:44584,15м2=	1-08
2	Обслуживание и ремонт внутридомовой системы отопления 128402,40руб. доход за год :12мес.=10700,20:44584,15м2=	0-24
2.1	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления 117702,12руб.доход за год :12мес.=9808,51руб:44584,15м2=	0-22
2.2	Осмотр и проверка и содержание устройств (краны, вентили, задвижки, запорная арматура) проверка креплений трубопроводов 32100,60руб.доход за год:12мес.=2675,05:44584,15м2=	0-06
2.3	Устранение течи внутридомовых трубопроводов при помощи бандажей при необходимости сменой участка трубы 144452,64руб.доход за год :12мес.=12037,72:44584,15м2=	0-27
3	Обслуживание и ремонт внутридомовой системы холодного водоснабжения и водоотведения 128402,40руб. доход за год :12мес.=10700,20:44584,15м2=	0-24
3.1	Осмотр системы водоснабжения и канализации 32100,60руб.доход за год:12мес.=2675,05:44584,15м2=	0-06
3.2	Уплотнение стыков с применением пакли 42800,76руб.доход за год.:12мес.=3566,73:44584,15м2=	0-08
3.3	Устранение засоров внутридомовой системы канализации 123052,20руб.дохо за год:12мес.=10254,35:44584,15м2=	0-23
3.4	Устранение течи внутридомовых трубопроводов при помощи бандажей с заменой при необходимости участка трубы 123052,20руб.дохо за год:12мес.=10254,35:44584,15м2=	0-23

4	Обслуживание и ремонт внутренней системы электроснабжения: ремонт выключателей, замена погоревших контактов, проверка крепежа, сборка выключателей, замена перегоревших ламп 139102,56руб.доход за год:12мес.=11591,88:44584,15м2=	0-26
4.1	Осмотр линий эл.сетей , арматуры и эл. оборудования, проверка состояния линий эл. сетей групповых распределительных и предохранительных щитов и предохранительных коробок, силовых установок 32100,60руб.доход за год:12мес.=2675,05:44584,15м2=	0-06
5	Обслуживание дымовых и вентиляционных каналов (1раз в год и по заявкам): -на обслуживание лицензии потрачено за 2017г. 50000руб.:12мес.=4166,67:44584,15м2=	0-09
6	Обслуживание системы ВДГО (по графику): -по договору с ООО «Газпром газораспределение Ульяновск» годовое обслуживание 81345,38руб.:12мес.=6778,78:44584,15м2=	0-15
7	Аварийно – диспетчерское обслуживание: -на аварийные работы за 2017г. потрачено 206922,86:12мес.=17243,57:44584,15м2=	0-39
8	Управление МКД (постоянно): (руководитель, гл.бухгалтер, делопроизводитель, электрик, 3 рабочих, уборщица служебного помещения) - ведение и хранения документации по МКД; - осуществление подготовки документации к отопительному сезону в жил инспекцию; - содержание и обслуживание средств связи, сайтов ЖКХ; - предоставление потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, выдача; -принятие и регистрация заявок и их выполнение; (фонд зр.платы за 2017г. 1717381,44:12мес =143115,12:44584,15м2=	3-21
9	Расходы на осуществление деятельности организации: услуги сб.банка ; услуги РКЦ; услуги отопления и водоснабжения ад. здания; пенсионные-страховые взносы; освещение ад. здания; связь; интернет; электронная отчетность; за обучение по ох.труда. (за 2017г. составляет расход405000:12м.=33750:44584,15м2(53мкд)=	0,76
2.	Уборка придомовой территории (зимой – уборка снега выше 5 см., летом – обкос придомовой территории 3 раза)	За счет компании
	ИТОГО:	7-65

Коммерческие виды работ

(принимаются на общем собрании дома по согласованию с собственниками жилых помещений)

1.	Влажная уборка подъездов (2 раза в месяц, генеральная уборка 2 раза в год (мытьё стен, окон))	0-98
2.	Изготовление и установка лавочек к подъездам (1 лавочка- 1 подъезд на деревянном каркасе со спинкой)	0-75
3.	Изготовление и установка ограждений придомовой территории (забор- высота 80 см., с покраской, из расчета 100 м. ограждения, 1000 кв.м. общая площадь дома)	3-30
4.	Согласно заявок по желанию собственников	

Прошито и пронумеровано:

Всего 10 (десять) листов.

подпись

Сергей В. Сергеев

редактировка подлинности

Дата « 18 » октября 20 19

