

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г.Белебей

«01» января 2016 г.

1. Общие положения

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ДомСтрой», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Садыковой Риммы Радиковны, действующей на основании устава, с одной стороны, и собственник жилого (нежилого) помещения (), именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом по адресу: РБ, г.Белебей, ул. Интернациональная, д.81.

Исполнитель и Собственник в дальнейшем именуются «Стороны».

Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Цель договора

Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, придомовой территории дома, в состав которого входит жилое (нежилое) помещение, а также предоставление Собственнику услуг по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

3. Предмет договора

3.1. По настоящему договору Исполнитель по заданию Собственника в течение согласованного в пункте 7.1 настоящего Договора срока, за плату, указанную в разделе 5 настоящего Договора, обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

Собственник передает, а Исполнитель принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:

3.1.1. выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственника;

3.1.2. представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органов, в судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;

3.1.3. выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственника договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

3.1.4. контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления собственникам жилищных, коммунальных и прочих услуг;

3.1.5. приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

3.1.6. начисление, сбор и перерасчет платежей Собственника за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по расчету третьим лицам;

3.1.7. начисление субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством, с правом передачи полномочий по расчету третьим лицам;

3.1.8. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

3.1.9. установление фактов причинения вреда имуществу Собственника;

3.1.10. подготовка предложений Собственника по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, и расчет расходов на их проведение;

3.1.11. проверку технического состояния общего имущества;

3.1.12. организация аварийно-диспетчерского обслуживания самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет Собственника соответствующих договоров;

3.1.13. подготовку экономических расчетов по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания и ремонта, модернизации и реконструкции общего имущества;

3.1.14. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

3.1.15. хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для использования гражданами помещений в многоквартирном жилом доме – карт прописки, договоров найма, аренды, копий свидетельств о государственной регистрации права на помещение;

3.1.16. прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

3.1.17. выдачу Собственнику справок и иных документов в пределах своих полномочий;

3.1.18. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

3.1.19. реализацию мероприятий по ресурсоснабжению;

3.1.20. распоряжение общим имуществом (сдачу в аренду, размещение оборудования, предоставление пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также на иные цели, устанавливаемые Собственником;

3.1.21. составление перечня общего имущества;

3.1.22. выполнение иных функций в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;

3.1.23. оказание прочих услуг Собственнику.

3.2. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определен в Приложении 1 в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Данный перечень может быть изменен на общем собрании Собственников.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Исполнитель обязуется:

4.1.1. принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 3.1 настоящего Договора;

4.1.2. исполнять обязательства, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, предусмотренном законодательством, в пределах предоставленных полномочий и фактического объема финансирования Собственником;

4.1.3. согласовывать с уполномоченными представителями Собственника работы по выполнению данного Договора;

4.1.4. рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу;

4.1.5. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим договором:

- уведомить Собственника и лиц, пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме, о причинах нарушения. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания) исполнения;

- в минимально возможный срок с момента обнаружения имеющиеся недостатки, который не может превышать сроки исполнения работ, указанные в Приложении № 4 к настоящему Договору;

4.1.6. предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала текущего года. Отчет о выполнении Договора предоставляется путем размещения на официальном сайте в сети Интернет, согласно Стандарта раскрытия информации, утвержденной постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 г., а также на обратной стороне квитанции на оплату за жилищные и коммунальные услуги;

4.1.7. информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения планово-профилактических и капитальных работ путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома;

4.1.8. информировать Собственника за 3 суток о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого (нежилого) помещения Собственника.

4.2. Исполнитель вправе:

4.2.1. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора;

4.2.2. принимать участие на общих собраниях собственников;

4.2.3. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и планировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

4.2.4. информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях;

4.2.5. требовать внесения платы за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

4.2.6. требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей Исполнителя (в т.ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время;

4.2.7. требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Исполнителя (в т.ч. работников аварийных служб);

4.2.8. в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

9. приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, подачу Собственнику электрической энергии и газа;

4.2.10. осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и договором;

4.2.11. принимать меры по взысканию задолженности по оплате жилищных, коммунальных и прочих услуг;

4.2.12. самостоятельно или путем привлечения специализированных организаций, при условии наличия соответствующих разрешительных документов на проведение работ (лицензии), выполнять работы, направленные:

- на создание безопасных условий проживания и нахождения граждан в жилых домах;
- на предотвращение или ликвидацию аварийных ситуаций, угрожающих здоровью и безопасности граждан,
- для выполнения предписаний государственных актов органов государственной власти Российской Федерации,
- на исполнение постановлений и нормативных актов органов государственной власти Российской Федерации,
- для выполнения решений общего собрания собственников помещений о проведении данных работ и обязательном дополнительном включении стоимости работ в тариф «Содержание и текущий ремонт».

4.2.13. представлять интересы собственников дома в административных и судебных органах по защите их прав на общедомовое имущество, включая помещение, находящееся в общедомовой собственности;

4.2.14. средства, полученные за счет экономии по ресурсоснабжению, оставлять на расчетном счете Исполнителя и лицевого счете дома для возмещения непредвиденных и плановых затрат на предоставление коммунальных и жилищных услуг, компенсации инвестированных Исполнителем в общее имущество дома средств;

4.2.15. опубликование образца дополнительного соглашения к договору управления многоквартирным домом на обратной стороне квитанции на оплату за жилищные и коммунальные услуги, предоставляемые «Исполнителем», изменения, вносимые в договор управления многоквартирным домом обязательны для исполнения как для «Собственника», так и для «Исполнителя», и в этом случае будет считаться офертой.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. передать Исполнителю полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора;

4.3.2. своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

4.3.3. использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

4.3.4. бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

4.3.5. соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;

4.3.6. за свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу;

4.3.7. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4.3.8. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами;

4.3.9. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Исполнителем возможность их установки в помещении;

4.3.10. согласовать с Исполнителем ремонтные работы в помещении, в т.ч. реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;

4.3.11. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

4.3.12. немедленно сообщать Исполнителю о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу;

4.3.13. при временном или длительном отсутствии Собственника предоставлять Исполнителю информацию о лицах (конкретные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ;

4.3.14. допускать в помещение представителей Исполнителя, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

4.3.15. не передавать предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

4.3.16. ознакомить всех совместно использующих помещение граждан с условиями настоящего Договора;

4.3.17. своевременно информировать Исполнителя в следующих случаях:

- 1) изменения в составе семьи;
- 2) изменений в предоставлении льгот согласно действующему законодательству;
- 3) передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
- 4) изменений в технических характеристиках квартиры, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
- 5) в иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

4.4. Собственник вправе:

- 4.4.1. требовать от Исполнителя исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 3.1 настоящего Договора;
- 4.4.2. получать в необходимых объемах услуги по содержанию и ремонту жилого (нежилого) помещения, коммунальные услуги надлежащего качества;
- 4.4.3. получать от Исполнителя информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменения размера и порядка их оплаты;
- 4.4.4. получать от Исполнителя информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- 4.4.5. владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения;
- 4.4.6. определить уполномоченного представителя для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом;
- 4.4.7. получать от Исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично или через своего представителя);
- 4.4.8. проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ:
- путем проведения соответствующей экспертизы;
 - путем обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным санитарным, техническим и иным специальным требованиям для административного воздействия, обращения в иные органы;
 - путем присутствия членов совета МКД при выполнении отдельных работ и услуг;
 - путем ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, которую ведет управляющая организация, и в которой отражаются факты выполнения работ и услуг, их качество (журналы технического обслуживания и санитарного содержания общего имущества; акты приемки работ подрядчиков и др.);
- 4.4.9. требовать от Исполнителя устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения;
- 4.4.10. выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества;
- 4.4.11. вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения;
- 4.4.12. осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4.5. Собственник не вправе:

- 4.5.1. производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома, без согласования с управляющей компанией или по решению общего собрания собственников;
- 4.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- 4.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведения слива воды из инженерных систем и приборов отопления);
- 4.5.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- 4.5.5. самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам отопления или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт жилого (нежилого) помещения;
- 4.5.6. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающее требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;
- 4.5.7. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 4.5.8. отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение;
- 4.5.9. производить перепланировку жилого (нежилого) помещения без согласования соответствующих органов и только на основании принятого им решения.

5. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и порядок ее внесения

- 5.1. Цена договора (услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме) определяется как сумма платы за жилое и нежилое помещение, которые обязан оплатить Собственник помещения Исполнителю в период действия Договора.
- 5.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения определяется в зависимости от цены Договора соразмерно доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество за один квадратный метр общей площади помещения(й) Собственника. Тариф на момент заключения настоящего Договора указан в Приложении № 1.

В состав платы за жилое (нежилое) помещений включаются:

- платежи за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- оплата коммунальных услуг;
- плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

4. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения принимается на срок не менее чем один год на общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющей организации, чтобы обеспечить содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Если общее собрание не определило размер платы, то он устанавливается органом местного самоуправления, либо индексация тарифов за обслуживание, мытье полов в подъездах, содержание и текущий ремонт производится УК: по росту инфляции, при повышении цены подрядными организациями по росту уровня потребительских цен или значительно высокой стоимости обязательных работ, выполнение которых осуществляется с привлечением подрядных организаций.

5.4. Размер платы за все виды услуг в доме устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников жилых (нежилых) помещений.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным на основании действующего законодательства Российской Федерации исходя из объема потребленных коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

5.6. При предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется изменение размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом лицо, виновное в нарушении непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг, обязано уплатить потребителю штраф, определяемый в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

5.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и неустранения обнаруженных недостатков в сроки, определенные в пункте 4.1.5 настоящего Договора – стоимость работ, подлежащих исполнению ежемесячно, указанная в приложении № 2 к настоящему Договору, изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491.

5.8. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей, Собственник обязан срочно обратиться к Исполнителю.

5.9. Собственник обязан оплатить оказанные ему жилищные и коммунальные услуги согласно квитанции на оплату за жилищные и коммунальные услуги предоставляемые Исполнителем до 10-го числа, следующего за истекшим месяцем, через кассы филиалов ОСБ 4601, ОАО «УралСиб», ОАО «Россельхозбанк», ОАО «Инвесткапиталбанк», ОАО «Уральский банк реконструкции и развития» или кассу Исполнителя.

5.10. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилое (нежилое) помещение.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность Исполнителя:

За неисполнение или ненадлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Исполнитель несет ответственность, в т.ч. возмещению ущерба в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Ответственность Собственника:

6.2.1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое (нежилое) помещение в установленный настоящим Договором срок Собственник обязан уплатить Исполнителю пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.2.2. В случае уклонения Собственником от оплаты в течении более 3 месяцев Исполнитель после письменного уведомления Собственника вправе прекратить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.2.3. Собственник, виновный в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.4. Собственник, выполнивший реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несет полную ответственность за их работу и техническое состояние.

6.2.5. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период его отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

6.2.6. Исполнитель вправе взыскать с Собственника ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей Собственника по настоящему Договору.

6.2.7. В случае неисполнения Собственником обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, Собственник

несет перед Исполнителем и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу кото- причинен вред) ответственность за причиненный ущерб.

6.2.8. Собственник, не обеспечивающий допуск должностных лиц Исполнителя и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Исполнителем и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

6.2.9. Если Собственник не обеспечивает допуск должностных лиц Исполнителя для контрольных проверок показаний приборов учета, а также не представляет сведения по показаниям более 2 месяцев, начисления производятся Исполнителем по утвержденным нормативам потребителя.

6.3. Условия освобождения от ответственности

6.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнения;

б) их выполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.3.2. Исполнитель освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств.

6.3.3. Исполнитель не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

7. Срок действия и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение одного года.

7.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 2 месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Споры, возникшие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8.3. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

8.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1. Стоимость услуг и работ по содержанию помещений многоквартирного дома.

Приложение № 2. Размер платы за коммунальные услуги.

Приложение № 3. Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4. Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

9. Особые условия

Настоящий Договор от имени нескольких собственников одного жилого (нежилого) помещения имеет право по доверенности заключать один из собственников данного помещения. При заключении Договора Собственник обязан предъявить Исполнителю:

- паспорт;
- документ, подтверждающий право собственности;
- документы, подтверждающие льготы на жилье и коммунальные услуги.

10. Реквизиты

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью

Управляющая компания «ДомСтрой»

Юридический адрес: 452000, г.Белебей, ул.Советская, д.30/3

Почтовый адрес: 452000 г.Белебей, ул.Интернациональная, д.8

Телефон: 4-04-40 (факс), 4-14-38 (диспетчерская)

ИНН 0255019294 КПП 025501001 ОГРН 1140280047379

р/с 40702810700200010587 в ОАО «УралСИБ»

БИК 048073770 к/с 30101810600000000770

Директор ООО УК «ДомСтрой»

Садькова Р.Р.

Приложение № 1 к Договору управления многоквартирным домом

от « 01 » 01 2016 г.

Расчет стоимости услуг и работ за 1 кв. м. площади, входящих в плату за содержание общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Белебей, ул. Интернациональная, 81

№	Виды услуг	Стоимость на 1 кв. м. (руб.)
1.	Содержание и техническое обслуживание несущих конструкций	4
1.1.	Устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостков, входов в подвалы, стен в подвалы, перекрытий крыш, оконных и дверных заполнений, полов, внутренних отделок в подъездах и других общедомовых технических и вспомогательных помещений	4
2.	Содержание и техническое обслуживание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения	6,75
2.1.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления, водоснабжения, канализации, систем электроснабжения, газоснабжения, вентиляции, технических устройств, находящихся в составе общего имущества многоквартирного дома	0,93
2.2.	Техническое обслуживание сетей водоснабжения (обслуживание общедомового (коллективного) прибора учета, задвижек и вентилялей).	1,34
2.3.	Техническое обслуживание сетей электроснабжения (обслуживание общедомового (коллективного) прибора учета, групповых распределительных и предохранительных щитов, предохранительных коробок, силовых установок на лестничных площадках и технических этажах).	1,68
2.4.	Техническое обслуживание сетей теплоснабжения (обслуживание общедомового (коллективного) прибора учета, испытание трубопроводов систем центрального отопления перед пуском отопительного сезона и консервации систем отопления после окончания отопительного сезона, техническое обслуживание задвижек и вентилялей).	1,55
2.5.	Техническое обслуживание сетей газоснабжения (обслуживание общедомового (коллективного) прибора учета; проверка газового оборудования, технического обслуживание задвижек и кранов).	0,25
2.6.	Диагностика сетей газоснабжения (программа технического диагностирования внутренних газопроводов жилого фонда старше 30 лет)	1
3.	Содержание иного общего имущества	8,71
3.1.	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилого фонда и придомовых территорий:	
	- уборка придомовой территории (летняя и зимняя уборка тротуаров, дорог и зеленой зоны, относящихся к жилым домам, вывоз мусора после уборки)	3,88
	- санитарное и техническое обслуживание контейнерных площадок (летняя и зимняя уборка контейнерных площадок и прилегающих территорий вокруг них, расчистка подъездных путей в зимний период года)	0,89
3.2.	Уборка мест общего пользования (еженедельное мытье лестничных площадок и маршей, ежемесячная влажная протирка стен, поручней, подоконников и почтовых ящиков, два раза в год мытье окон)	1,71
3.3.	Прочие работы (технический контроль за содержанием и ремонтом жилищного фонда, содержание работников паспортно-регистрационной учетной работы, содержание работников обеспечивающих устранение аварийных ситуаций и неисправностей общедомовых инженерных сетей и оборудования)	2,23
ИТОГО размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме за 1 кв. м.		19,46



Исполнитель _____

Собственник _____



СМЕТА

На содержание обслуживающего персонала многоквартирного дома
по адресу: г. Белебей, ул. Интернациональная, 81
с 01 января 2016 года

Общая площадь жилых и нежилых помещений: 2685,90 кв.м.
Общая площадь жилых помещений: 2430,90 кв.м.

Заработная плата:		
Должность	Расчет затрат	Сумма за год (руб.)
Заведующая общежитием		
Оплата по штатному расписанию	12000 руб. x 12 месяцев:2 (0,5 ставки)	72000
Дежурные по общежитию		
Почасовая оплата	366 дней x 23 часа x 38,06 руб.	320389,08
Оплата за ночные часы	366 дней x 8 часов x 38,06 руб. x 30 %	33431,90
Оплата за праздничные дни	19 дней x 23 часа x 38,06 руб.	16632,22
Технический работник		
Почасовая оплата	244 дня x 8 часов x 41,03 руб.	80090,56
Итого ФОТ		522543,76
Уральский коэффициент 15 %		78381,56
Итого ФОТ с отпускными	600925,32 руб. : 12 x 13	651002,43
Взносы в ПФР 20 %		130200,49
Взносы в ФСС от несчаст.случаев 0,2%		1302,00
ИТОГО затраты на заработную плату		782504,92
Спецодежда, инвентарь:		
Дежурным по общежитиям		
Халат	4 x 800 руб.	3200
Мыло	12 руб. x 12 x 4	576
Техническому работнику		
Халат	1 x 800 руб.	800
Галоши	1 x 200 руб.	200
Перчатки	12 x 26 руб.	312
Мыло	12 x 12 руб.	144
Инвентарь (метла, швабра, ведро)		1200
ИТОГО		6432
Всего затраты на содержание обслуживающего персонала		788936,92
Расходы на АУП, комиссия банка, налог по УСН	788936,92 x 5%	39446,85
Затраты на содержание обслуживающего персонала в месяц на 1 кв.м.	(788936,92+39446,85):12:2430,90	28,40 руб.

Исполнитель



Собственник



Приложение № 2 к Договору управления многоквартирным домом от « 01 » 01 2016 г.
 о переплате за коммунальные услуги

Вид коммунальной услуги	Нормативно-правовой акт	Ед. изм.	Тариф с 01.01.2016 г. по 30.06.2016 г.	Тариф с 01.07.2016 г. по 31.12.2016 г.
Холодное водоснабжение	Постановление Государственного комитета Республики Башкортостан по тарифам № 776 от 17.12.2015 г.	руб./куб.м	22,49	27,64
Горячее водоснабжение	Постановление Государственного комитета Республики Башкортостан по тарифам № 843 от 18.12.2015 г.	руб./куб.м	118,41	-
Транспортировка сточных вод	Постановление Государственного комитета Республики Башкортостан по тарифам № 774 от 17.12.2015 г.	руб./куб.м	5,90	7,41
Водоотведение (очистка)	Постановление Государственного комитета Республики Башкортостан по тарифам № 844 от 18.12.2015 г.	руб./куб.м	11,45	12,78
Электроэнергия	Постановление Государственного комитета Республики Башкортостан по тарифам № 652 от 15.12.2015 г.	руб./кВтч	2,55	2,74
Тепловая энергия	Постановление Государственного комитета Республики Башкортостан по тарифам № 887 от 18.12.2014 г.	1 Гкал	1409,54	-
Газ	Постановление Государственного комитета Республики Башкортостан по тарифам № 128 от 23.06.2015 г.	руб./куб.м	5,94	-

Приложение № 3 к Договору управления многоквартирным домом от « 01 » 01 2016 г.

Состав общего имущества многоквартирного дома

Адрес дома: РБ, г.Белебей, ул.Интернациональная, д.81

Общие сведения по многоквартирному дому и придомовой территории:

Год постройки	1973
Фундамент	Ленточные из сборных железобетонных блоков
Материал стен	Кирпичные
Материал перекрытий	Железобетонные сборные
Конструкция и материал кровли	Совмещенная рулонная
Наличие подвала, полуподвала, технического подполья	имеется
Наличие чердачного помещения	имеется
Этажность	5
Количество подъездов	1
Количество квартир	Жилые – 132, нежилые - 8
Площадь дома (кв.м):	
- общая	4202,2
- жилая	2486,7
- нежилых помещений	1491,0
Наличие видов инженерного оборудования	Хвс, электрические сети, тепловые сети, канализация
Год последнего ремонта:	
- капитального	
- текущего	Постоянно
Площадь придомовой территории	Нет данных
Контейнерная площадка	имеется

Исполнитель _____

Собственник _____



Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений многоквартирного дома

Неисправности конструктивных элементов и оборудования

Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером

I. Аварийные работы

1) протечки в отдельных местах крыши (кровли)	не более 1 суток
2) течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	не более 1 суток
3) неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	немедленно
4) повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования	при наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч.
5) неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	не более 3 часов
6) неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	не более 3 часов
7) неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	немедленно
8) неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в Многоквартирных домах	немедленно

II. Прочие непредвиденные работы

9) повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	не более 5 суток
10) трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11) нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	немедленное принятие мер безопасности
12) неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	не более 3 суток
13) разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования: а) в зимнее время б) в летнее время	не более 1 суток не более 3 суток
14) неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	не более 1 суток
15) отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
16) протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	не более 3 суток
17) неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	не более 5 суток
18) неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	не более 3 суток
19) неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав Многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан	не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
20) трещины и неисправности в печах, очагах, дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызвать отравление граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)

Исполнитель _____



Собственник _____

