

г. Заводоуковск

«13» 03 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт», в лице Генерального директора Важенина Владимира Федоровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Администрация Заводоуковского городского округа, действующая от имени муниципального образования Заводоуковский городской округ, в лице первого заместителя главы администрации Денисова Игоря Алексеевича, действующего на основании Устава муниципального образования Заводоуковский городской округ – собственник помещений в многоквартирном доме № 149, расположенного по адресу: ул. Совхозная в г. Заводоуковск, согласно списку (Приложение № 5), именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации (протокол № 2 от 25.02.2013 года) заключили настоящий договор о следующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Целью настоящего Договора является эффективное управление многоквартирным домом по адресу: г. Заводоуковск, ул. Совхозная, д. 149 (далее – Многоквартирный дом), направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем граждан, надлежащее содержание общего имущества, а также на обеспечение установленного уровня качества жилищно-коммунальных услуг.

1.2. Управляющая организация обязуется за плату выполнять управление и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее – услуги), установленного качества, а так же предоставлять коммунальные услуги и осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Перечень объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему Договору, содержится в Приложении № 1 к Договору.

1.4. Перечень обязательных и дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, согласован сторонами в Приложении № 2,3 к Договору.

1.5. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений, согласован сторонами в Приложении № 4 к Договору.

## 2. Права и обязанности сторон

### 2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства и целями настоящего Договора.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту в соответствии с приложениями №2 и №3, предоставлять коммунальные услуги в соответствии с приложением №4, а также поддерживать Многоквартирный дом в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

2.1.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

2.1.4. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации и других, подлежащих экстренному устранению.

2.1.5. Рассматривать обращения (предложения, заявления и жалобы) Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством сроки, вести учет устранения указанных



недостатков; не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по обращению.

2.1.6. Согласовывать с Собственником время доступа в жилое помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения.

2.1.7. По требованию Собственника производить сверку платы за услуги.

2.1.8. Представлять Собственнику отчет о выполнении настоящего Договора за 15 дней до истечения срока действия настоящего Договора.

2.1.9. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или жилым помещениям.

2.1.10. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

2.1.11. Обеспечивать условия проживания в Многоквартирном доме и поддержание придомовой территории в состоянии, отвечающем установленным нормативно-техническим и санитарным требованиям.

2.1.12. Предоставлять Собственнику доступ к информации и документации, связанной с деятельностью Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом.

2.1.13. Своевременно производить текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

2.1.14. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

2.1.15. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения настоящего Договора.

2.1.16. Систематически проводить технические осмотры Многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.17. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Периодичность проведения работ определяется действующим законодательством Российской Федерации, при этом решением Собственника могут быть предусмотрены иные сроки (при условии, что установление иных сроков не ухудшает положение собственников и нанимателей).

2.1.18. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.

2.1.19. Приступить к выполнению своих обязательств по настоящему Договору с момента вступления его в силу.

2.1.20. Осуществлять функции заказчика на выполнение работ по планово-предупредительному, непредвиденному ремонту Многоквартирного дома, по содержанию и техническому ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

2.1.21. Представлять Собственнику проекты планов, плановые задания и отчеты в установленные сроки.

2.1.22. Акты выполненных работ подписываются Собственником (представителями Собственника) после выполнения отдельного вида работ, указанные в настоящем договоре в течение 5 дней.

2.1.23. Организовать места для накопления и накапливать отработанные ртутьсодержащие лампы и передавать их в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности.



2.1.24. Обеспечивать установку и ввод в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

2.1.25. Информировать в письменной форме собственников и нанимателей в многоквартирном доме об изменении размера платы за помещения и коммунальные услуги не позднее, чем за 10 дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и изменения размера платы за помещение, но не позже даты выставления платежных документов.

2.1.26. Использовать полученные платежи за жилищно-коммунальные услуги строго по целевому назначению.

2.1.27. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

## **2.2 Управляющая организация вправе:**

2.2.1 Самостоятельно определять направления деятельности в целях достижения поставленных задач.

2.2.2 Заключать от имени Собственника договоры с поставщиками жилищно-коммунальных услуг, а также совершать все необходимые юридические и иные действия, обеспечивающие предоставление жилищно-коммунальных услуг. Применять предусмотренные действующим законодательством меры воздействия к подрядчикам и поставщикам услуг, допустившим снижение их качества.

2.2.3 Представлять интересы Собственника в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

2.2.4 В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств собственников и нанимателей помещения.

2.2.5 Вносить предложения Собственнику по улучшению обеспечения граждан услугами, расширению их перечня.

## **2.3 Собственник обязан:**

2.3.1. Производить оплату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги.

2.3.2. Обеспечить доступ в помещение (жилое, нежилое) для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.

2.3.3. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех замечаниях неисправностях в работе инженерных систем общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему Договору.

2.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правил пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества.

2.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих в помещении, включая временно проживающих и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства, льгот для расчетов платежей за услуги.

## **3. Цена Договора и порядок расчетов**

3.1 Оплата услуг по настоящему Договору осуществляется по единому платежному документу, доставляемому ежемесячно до 01 числа месяца следующего за отчетным потребителям услуг.

3.2. Плата за управление Многоквартирным домом включена в плату за услуги, указанные в пункте 1.2.

3.3. Размер платы за услуги устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Размер платы за содержание и текущий ремонт



общего имущества может быть изменен в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Размер платы за коммунальные услуги производится в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 № 354.

3.4. Плата за услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.5. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

3.7. В случае изменения стоимости услуг по настоящему Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

#### **4. Ответственность Сторон**

4.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение, взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий (бездействия) (в том числе и за ущерб, причиненный вследствие действий (бездействия) третьих лиц - сторон по сделкам, совершенным Управляющей организацией в целях исполнения настоящего Договора) в размере причиненного ущерба.

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

#### **5. Контроль за деятельностью Управляющей организации**

5.1. Контроль за деятельностью управляющей организации включает в себя:

- проверка Управляющей организации Собственником информации о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда;
- проведение Собственником проверок финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации в части управления Многоквартирным домом;
- проверка целевого использования переданных Управляющей организации платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- оценку качества работы Управляющей организации на основе критериев, перечисленных в п. 5.2 настоящего Договора.

5.2. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условия проживания, состояние объектов жилищного фонда;
- своевременность и регулярность предоставляемой Собственнику отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда.



## 6. Форс-мажор

6.1 Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависят от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении. К указанным обязательствам относятся: военные действия, террористические акты, землетрясения, наводнения и другие события, которые арбитражный суд признает и объявит случаями непреодолимой силы.

6.2 В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящей статьей, длятся более двух месяцев, Стороны совместно определяют дальнейшую юридическую судьбу настоящего договора.

## 7. Изменение и расторжение договора

7.1 Настоящий Договор может быть пересмотрен по предложению одной из Сторон.

7.2 Предложения об изменении Договора оформляются в письменном виде и рассматриваются сторонами в месячный срок со дня их получения.

7.3 Все изменения по договору оформляются дополнительными соглашениями, которые с момента подписания становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.4 Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке в случае установления фактов невыполнения работ по договору, в течение 5 дней с момента установления таких фактов.

## 8. Срок действия Договора

8.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение 3 лет с момента подписания.

8.2 Если ни одна из Сторон не заявит о прекращении Договора не позднее, чем за месяц до истечения срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, что согласованы Сторонами в настоящем Договоре.

## 9. Разрешение споров

9.1 Споры между сторонами по настоящему договору разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

9.2 Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны предъявляться сторонами в письменной форме и направляться другой стороне заказным письмом или вручаться лично полномочному лицу под расписку.

## 10. Адреса и подписи сторон

### Собственник

Администрация Заводоуковского городского округа

Банковские реквизиты:

Р/с 40204810700000000460 БИК: 047102001 ИНН 7215003903, КПП 721501001

УФК по Тюменской области (Комитет финансов администрации Заводоуковского городского округа Администрация Заводоуковского городского округа ЛС 002002 АДМИ)

ГРКЦ ГУ Банка России по Тюменской области г. Тюмень

Адрес: 627140, г. Заводоуковск, ул. Береговая, д. 27.

Первый заместитель главы администрации  
Заводоуковского городского округа



Денисов И.А

**Исполнитель**

Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт»

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810667060000847, К/с 30101810800000000651, БИК 047102651,

ИНН 7215010428, КПП 721501001, ОГРН 1107232038858

Западно-Сибирский банк ОАО «Сбербанк России» г. Тюмень

Адрес: 627142, г. Заводоуковск, ул. Мелиораторов, д. 3, кв. 17

Генеральный директор ООО «Комфорт»



Важенин В.Ф.

**Перечень объектов, входящих в состав общего имущества Дома**

№ п/п	Наименование объекта г. Заводоуковск, ул. Совхозная, д. 149	Описание объекта (кадастровый номер, местоположение, площадь, границы и т.п.)	Назначение и функциональное использование	Особые условия
	<p>1. Помещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Встроенные</li> <li>• Пристроенные</li> </ul> <p>отдельно стоящие (хозблоки, котельные, насосные и т.п.)</p> <p>2. Инженерные сети:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• для систем водопровода</li> <li>• для систем теплоснабжения</li> <li>• для электросетей</li> <li>• для систем водоотведения</li> </ul> <p>3. Элементы внешнего благоустройства</p> <p>4. Гаражи</p> <p>5. Площадки для сбора бытовых отходов</p> <p>6. Детские площадки</p> <p>7. Придомовая территория</p>	<p>_____ м<sup>2</sup></p> <p>---</p> <p>---</p> <p>Ø0000мм-0000м/п</p> <p>Ø000мм-000м/п</p> <p>Ø0000мм-0000м/п</p> <p>Ø0000мм-0000м/п</p> <p>А ПУМП-0000м/п</p> <p>Ø0000мм-0000м/п</p> <p>----</p> <p>----</p> <p>----</p> <p>----</p> <p>0000м<sup>2</sup></p>	<p>жилое</p>	<p>58 квартир</p>



Первый заместитель главы администрации  
Заводоуковского городского округа

И.А.Денисов.



Генеральный директор ООО «Комфорт»

В.Ф.Важенин



**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**обязательных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества**  
**собственников помещений в многоквартирном благоустроенном доме, являющегося**  
**объектом конкурса**

№ п/п	Перечень работ	Периодичность
<b>I. Работы, выполняемые при проведении технического обслуживания жилых домов</b>		
1.	Устранение неисправностей в системах водопровода и канализации мест общего пользования:	
	- смена прокладок в кранах, вентилях, уплотнение сгонов	1 раз в месяц
	- устранение засоров	По мере необходимости
	- устранение течи в трубопроводах (в стояках, колодцах, трубопроводах подвала)	По мере необходимости (предельный срок 1 сутки)
	- смена отдельных водоразборных кранов, задвижек в подвалах, замена внутренних пожарных кранов	1 раз в месяц
	- проверка и ремонт канализационных вытяжек	1 раз в квартал
	- прочистка канализационных лежаков	По мере необходимости
	- прочистка дворовой канализации, смена отдельных участков трубопроводов	По мере необходимости
2.	Устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения мест общего пользования:	
	- регулировка и наладка систем центрального отопления	1 раз в месяц
	- мелкий ремонт теплоизоляции	2 раза в месяц в зимний период
	- осмотр и очистка грязевиков, воздухоотделителей, вентилях, задвижек	1 раз в месяц
	- промывка систем центрального отопления и водоснабжения, очистка от накипи запорной арматуры	2 раза в год
	- устранение воздушных пробок	По мере необходимости
3.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств мест общего пользования (кроме квартирных счетчиков и электросчетчиков)	
	- смена перегоревших лампочек	1 раз в месяц (на всех этажах и тамбуре)
	- смена и ремонт выключателей и патронов	По мере необходимости (не реже 1 раза в месяц)
	- мелкий ремонт электропроводки	По мере необходимости (не реже 1 раза в месяц)
4.	Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах	1 раз в год
<b>II. Работы, выполненные при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды</b>		
1.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год
2.	Консервация системы отопления	1 раз в год (по окончании отопительного сезона)
3.	Ремонт оборудования детских и спортивных площадок	1 раз в год
4.	Утепление и ремонт оконных проёмов, замена разбитых стекол	1 раз в год (октябрь-ноябрь)



5.	Утепление и ремонт входных дверей и дверных проемов	1 раз в год (октябрь-ноябрь)
6.	Установка и снятие пружин на входных дверях	2 раза в год (лето-зима)
7.	Проверка исправности слуховых окон и жалюзи	2 раза в год
8.	Проверка, ремонт и заделка продухов в цоколях зданий	1 раз в год
9.	Ремонт, регулировка, промывка и испытание систем центрального отопления; очистка и промывка водопроводных вентилях	1 раз в год
10.	Удаление с крыш снега и наледи	1 раз в год (март-апрель)
11.	Утепление чердачных перекрытий в местах промерзания, изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок на чердаках	1 раз в год

### III. Текущие ремонты жилого фонда

1.	Фундаменты: - ремонт вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвал	В течении года (до 1% объема)
2.	Крыши: - усиление элементов деревянной стропильной системы, - устранение неисправностей кровель, - ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	1 раз в год в течении года 1 раз в год
3.	Подъезды: - полное восстановление отделки стен, потолков, полов, лестниц, перил, окон, дверей	1 раз в 5 лет
4.	Ремонт фасадов	1 раз в год
5.	Ремонт инженерного оборудования в подвалах и общих стояков	В течение года

### IV. Санитарное содержание жилого фонда

1.	Подметание лестничных площадок, лестниц, тамбуров	Ежедневно
2.	Мытье лестничных площадок, лестниц, тамбуров	2 раза в месяц
3.	Влажное удаление пыли, паутины, грязи со стен, потолков, окон, дверей, подоконников, радиаторов	1 раз в месяц
4.	Мытье окон на лестничных клетках	2 раза в год
5.	Летняя уборка придомовой территории: - подметание тротуаров, дорожек, крылец	1 раз в сутки, кроме выходных и праздничных дней
	- уборка мусора с придомовой территории	1 раз в сутки
	- кошение травы	2 раза в год
	- вырезка сухостоя	1 раз в месяц
6.	Зимняя уборка придомовых территорий: - уборка снега - во время снегопада	Через 2 часа после снегопада
	- при отсутствии снегопада	Ежедневно (кроме выходных и праздничных дней)
	- обработка дорожных покрытий песком	По мере необходимости
	- весенняя промывка и расчистка канавок для оттока воды	По мере таяния снега
	- весенняя общая очистка придомовой территории	После окончания таяния снега

Первый заместитель главы администрации  
Заводоуковского городского округа

И.А.Денисов.

Генеральный директор ООО «Комфорт»

В.Ф.Важенин





**Примерный перечень коммунальных услуг,  
оказываемых управляющей организацией,  
и определение размера платы за коммунальные услуги  
(в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома)**

1. По настоящему договору Управляющая организация обеспечивает Собственнику предоставление следующих коммунальных услуг:

- 1.1. Холодное водоснабжение
- 1.2. Горячее водоснабжение
- 1.3. Водоотведение
- 1.4. Электроснабжение
- 1.5. Газоснабжение
- 1.6. Теплоснабжение

2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, в порядке установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов, установленных в соответствии с требованиями законодательства РФ органами государственной власти РФ, органами местного самоуправления.

3. Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми Нанимателями в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

Первый заместитель главы администрации  
Заводоуковского городского округа



И.А.Денисов.

Генеральный директор ООО «Комфорт»



В.Ф.Важенин



Список собственников помещений  
многоквартирного дома по адресу: г. Заводоуковск, ул. Совхозная, д. 149

№ квартиры	Собственник
1-58	Муниципальное образование Заводоуковский городской округ

Первый заместитель главы администрации  
Заводоуковского городского округа



И.А.Денисов.

Генеральный директор ООО «Комфорт»



В.Ф.Важенин