Договор № 48-У
на оказание услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию общего имущества и предоставление коммунальных услуг

г. Новый Уренгой **«16» мая 2016 г.**

Товарищество собственников жилья «Оптимист 10», именуемое в дальнейшем **«ТСЖ»,** в лице председателя Жирнова Петра Павловича**,** действующего на основании Устава с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Северный дом», в лице генерального директора Поповой Татьяны Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»,** с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

1.1. «ТСЖ» – объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. «Управляющая компания» – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, осуществляющее техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг на объекте:, многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Новый Уренгой, мкр. Оптимистов дом 10 корп.1.

1.3. «Исполнители» - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией, на договорной основе, возложены обязательства по предоставлению собственникам услуг по тепловой энергии, водоснабжению и водоотведению.

В отношениях с Исполнителями, Управляющая компания действует от своего имени и за счет средств Собственника.

1.4. «Общее имущество многоквартирного дома» - принадлежащие собственникам на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. ТСЖ поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, согласно перечню и периодичности работ, утвержденных постановлением Главы г. Новый Уренгой от 11.12.2007 г. №262 «Об утверждении перечня и периодичности работ по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений» (далее – Постановление от 11.12.07 г. №262), предоставлять коммунальные услуги собственникам (нанимателям) помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: мкр. Оптимистов дом 10 корпус 1.

ТСЖ _____ Управляющая компания _____

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора после его подписания сторонами;

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- в пределах своей компетенции представлять законные интересы ТСЖ, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение членами ТСЖ и другими собственниками помещений установленных обязательных платежей;

- вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность;

- принимать от членов ТСЖ и других собственников помещений многоквартирного дома плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями договоров о предоставлении ТСЖ жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения собственников, поддерживать многоквартирный дом в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Своевременно ставить в известность членов ТСЖ и других собственников помещений многоквартирного дома об изменении тарифов.

3.1.4. За 30 дней, до истечения срока действия настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с обслуживанием дома документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ или любому собственнику помещения в этом доме.

3.2. ТСЖ обязуется:

3.2.1. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.2.2. Возмещать расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.2.3. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.2.4. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей компании, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

3.2.5. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых собственникам, с 23 по 25 число текущего месяца передавать в Управляющую компанию показания индивидуальных приборов учета.

3.2.6. Обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета коммунальных услуг, установленных в помещениях.

3.2.7. В заранее согласованное с Управляющей компанией время, обеспечить допуск для снятия показаний индивидуальных приборов учета.

ТСЖ _____ Управляющая компания _____

3.2.8. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности заранее согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Управляющая компания имеет право:

4.1.1. В случае неполной оплаты членами ТСЖ и другими собственниками (нанимателями) помещений многоквартирного дома платы за ЖКУ, выставить мотивированную претензию собственнику с предоставлением всех расчетов и предложением погасить задолженность. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у собственника (нанимателя) задолженности по оплате одной коммунальной услуге в размере, превышающем 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу. В случае необоснованного отказа в удовлетворении претензии, в течение 10 календарных дней с момента получения претензии, взыскивать сумму задолженности в судебном порядке и произвести временное приостановление оказания услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.2. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении, предварительно согласовав дату и время осмотра с собственником.

4.1.3. Управляющая компания не имеет права заключать договоры на использование общего имущества многоквартирного дома.

4.1.4. По вопросам, связанным с содержанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять перед третьими лицами интересы ТСЖ в судебных и иных инстанциях.

4.1.5. Самостоятельно определять способ выполнения порученных ему работ и количество необходимого для этого персонала.

4.1.6. Привлекать по своему усмотрению третьих лиц, имеющих лицензии на определенные виды работ, связанные с технической эксплуатацией и ремонтом зданий и инженерного оборудования, являющего общим имуществом.

4.1.7. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение, в заранее согласованное с пользователями помещений время, работников Исполнителя, а также иных специалистов организации, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а также ликвидации аварий – в любое время.

4.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, соответствующего субъекта Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирных домов и предоставлению коммунальных услуг.

4.2. ТСЖ имеет право:

4.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности.

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

4.2.3. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

5. ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание и текущий ремонт общего имущества и затрат по возмещению коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

ТСЖ _____ Управляющая компания _____

5.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с тарифными ставками, утвержденными постановлением Главы г. Новый Уренгой от 31.03.2008 г. № 70 и составляет на 1 (один) квадратный метр 43,03 (Сорок три) рубля 03 копейки, в т.ч. НДС 18 %, в месяц. Утилизация мусора составляет 1, 01 (один) рубль 01 копеек на 1 кв.м., с учетом НДМ 18%, в месяц.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых 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 и согласно тарифов, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Управляющая компания обязана информировать членов ТСЖ и других собственников помещений многоквартирного дома об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

5.4. Члены ТСЖ и другие собственники помещений многоквартирного дома вносят плату на расчетный счет или в кассу Управляющей компании не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

Члены ТСЖ и другие собственники помещений многоквартирного дома несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей компании пени и штрафы в размере, установленным законодательством Российской Федерации.

5.5. Плата за оказанные работы и услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.

5.6. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

5.7. Предоставление коммунальных услуг регулируется Правилами "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. №354.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

6.1. Стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.3. Если Правлением ТСЖ многоквартирного дома работа Управляющей компании признается неудовлетворительной, Управляющей компании выносится предупреждение и дается 1 месяц для улучшения работы.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.3. После расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация, передаются председателю Правления ТСЖ или любому собственнику.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с 01 июня 2016 года и действует по 31 декабря 2020 г. включительно, а в части расчетов - до полной оплаты.

ТСЖ _____ Управляющая компания _____

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон, о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

8.3. Неотъемлемой частью договора являются следующее приложение:

- Приложение №1 «Перечень и периодичность услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме».

9. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ТСЖ:
Товарищество собственников жилья «Оптимист 10»

Юридический адрес: 629300, Российская федерация, ЯНАО, г.Новый Уренгой, мкр. Оптимистов дом 10 корп.1
Почтовый адрес: 629300, Российская федерация, ЯНАО, г.Новый Уренгой, мкр. Оптимистов дом 10 корп.1 кв. 60
ОГРН 1138904003259
ИНН/КПП 8904073409/890401001
Р/с 40703810467400000091
Западно-Сибирский банк
ПАО «Сбербанк России» г. Тюмень
к/с 30101810800000000651
БИК 047102651

Председатель _____ **П.П. Жирнов**

Управляющая компания:
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания Северный дом»
Юридический адрес: 629300,
Российская федерация, ЯНАО, г.Новый Уренгой, мкр. Оптимистов дом 10 корп.1
Почтовый адрес:629300, Российская Федерация, Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Новый Уренгой, ул. Юбилейная дом 5
ИНН/КПП 8904062693/890401001
р/с № 40702810867400000278
Западно-Сибирский Банк
ПАО «Сбербанк России» г. Тюмень
к/с 30101810800000000651
БИК 047102651
Тел. 8(3494)925-400, 926-021

Генеральный директор

_____ **Т.А.Попова**

Приложение № 1
к договору № 48-У от 16.05.2016 г.

Перечень и периодичность работ по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Новый Уренгой, мкр. Оптимистов дом 10 корпус 1

№ п/п	Виды работ	Периодичность работ
	А. Обязательные работы и условия по содержанию жилого дома	
1	Содержание общего имущества жилого дома	
1.1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	
1.1.1	*Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей*	*ежедневно, кроме воскресенья*
1.1.2	*Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-х этажей*	*4 раза в неделю*
1.2.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	*4 раза в месяц*
1.3.	Мытье лестничных площадок и маршей выше 2-х этажей	2 раза в месяц
1.4.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов в помещениях общего пользования	подоконники - 4 раза в год, отопительные приборы - 2 раза в год
1.5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования:	
1.5.1.	*Мытье окон*	*2 раза в год*
1.5.2.	*Мытье дверей*	*2 раза в год*
1.6.	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
1.7.	Влажная протирка элементов лестничных клеток	1 раз в год
1.8.	Санитарная уборка лифтовых кабин	ежедневно, кроме воскресенья
2	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
2.1	Подметание территории с усовершенств.покрытием в летний период - ручная уборка (отмостка, вход в подъезд)	1 раз в двое суток (65 раз)
2.2	Уборка придомовой территории без покрытия от случайного мусора	1 раз в двое суток (65 раз) в летний период,1 раз в неделю (30 раз) в зимний период
2.3	Уборка мусора с газона, очистка урн	1 раз в двое суток (65 раз)
2.4.	Очистка газонов от случайного мусора в холодный период	1 раз в неделю
2.5.	Уборка мусора на контейнерных площадках	ежедневно, кроме воскресенья
2.6.	Окраска контейнеров, ограждений контейнерных площадок	1 раз в год
2.7.	Сдвигание свежевыпавшего снега с усоверш.покрытием -ручная уборка (крыльца, вход в подъезд, вход в подвал)	1 раз в сутки, кроме воскресенья
2.8.	Очистка территории с усовершенствованным покрытием от уплотнен.снега (вход в подъезд)	1 раз в сутки в дни без снегопада
2.9.	Посыпка территории песком (вход в подъезд)	2 раза в сутки во время гололеда (34 раза)
2.10.	Очистка территории от наледи (вход в подъезд)	1 раз в сутки, кроме воскресенья
2.11.	Очистка от наледи крышек люков, пожарных колодцев, наружного водостока	1 раз в трое суток (57 раз)
2.12.	Очистка отмосток от снега	2 раза в зимний период
3	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
3.1, 3.2	Укрепление и прочистка водосточных труб, колен воронок, частичный ремонт просевшей отмостки	по мере необходимости, но не более 5% от объема
3.3	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования, ремонт и укрепление входных дверей	по мере необходимости, но не более 20% от объема
3.4	Укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	1 раз в год при подготовке к осенне-зимнему периоду
3.5	Установка и укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	1 раз в год при подготовке к осенне-зимнему периоду
3.6	Подготовка к сезонной эксплуатации технических помещений дома (чердака и подвала)	1 раз в год
3.7	Подготовка систем отопления, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения	
3.7.1	Центральное отопление	

№ п/п	Виды работ	Периодичность работ
3.7.1.1	*Ликвидация воздушных пробок в системе отопления:*	*1 раз в год при подготовке к осенне-зимнему периоду*
	- в стояке	
	- в радиаторном блоке	
3.7.1.2	*Слив и наполнение системы отопления*	*1 раз в год*
3.7.1.3	*Промывка трубопроводов системы центрального отопления*	*1 раз в год*
3.7.1.4	*Испытание трубопроводов системы центрального отопления*	*2 раза в год после отопительного сезона*
3.7.1.5	*Ремонт кранов регулировки у радиаторных блоков*	*по мере необходимости,но не более 20% от объема*
3.7.1.6, 3.7.1.10	*Осмотр системы центрального отопления, восстановление разрушенной тепловой изоляции*	*2 раза в год*
3.7.1.7	*Смена параллельной задвижки (система отопления)*	*по мере неоходимости, но не реже 1 раза в 10 лет*
3.7.1.8, 3.7.1.9	*Смена вентиля (система отопления)и крана для удаления воздуха из системы отопления*	*по мере неоходимости, но не реже 1 раза в 10 лет*
3.7.2	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение	
3.7.2.1, 3.7.2.3	*Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения, прочистка канализационных стояков, лежаков и выпусков*	*2 раза в год*
3.7.2.2	*Текущий ремонт внутридомовой системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации*	*1 раз в год, не более 3,3% от объема*
3.7.3	Электроснабжение	
3.7.3.1	*Замена перегоревших электроламп и светильников подъездного и фасадного освещения, электропатронов*	*4 раза в год*
3.7.3.2, 3.7.7.3	*Проведение испытаний и измерений сопротивления изоляцииипроводов,кабелей,заземляющих устройств,стационарного оборудования*	*1 раз в 3 года*
3.7.3.4	*Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования*	*2 раза в год*
3.7.3.5	Осмотр и ремонт приборов освещения (подъездных и фасадных), щитов освещения, силовых шкафов и силового оборудования	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
3.7.3.6	*Текущий ремонт и устранение незначительныхнеисправностей вводно-распределительных устройств,мелкий ремонтэлектропроводки*	*1 раз в год, не более 5 % от объема*
3.7.3.8	*Замена автоматических выключателей, и предохранителей (система электроснабжения)*	*1 раз в год, но не более 5 % от объема*
4	Проведение технических осмотров, техническое обслуживание и мелкий ремонт	
4.1.	Осмотр и техническое обслуживание общедомовых приборов учета энергоресурсов:	
4.1.1	Осмотр и ремонт общедомовых приборов учета	1 раз в год в начале отопительного сезона
4.1.2.	Госповерка общедомовых приборов учета	по паспортным данным
4.1.3.	Снятие показаний с общедомовых приборов учета	1 раз в месяц
4.2	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, в МОП и конструктивных элементах здания	2 раза в год
4.3	Замена замков на входных дверях чердаков и подвальных помещений	по мере необходимости, но не более 20% от объема
4.4	Подготовка и проведение инструментальных наблюдений за осадками зданий и сооружений	в течение года
4.5	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	в течение года
4.6.	Прочистка вентиляционных каналов	по мере необходимости
4.7.	Уборка мусора и грязи с кровли	2 раза в год
4.8.	Удаление снега и наледи с кровель	по мере необходимости
4.9.	Аварийное обслуживание	
4.9.1.	Аварийное обслуживание	круглосуточно
4.9.2.	Очистка подвальных помещений после затопления канализацией	по мере необходимости
4.10.	Дератизация мест общего пользования	4 раза в год
4.11.	Дезинсекция мест общего пользования	4 раза в год
5	Услуги вывоза бытовых отходов	
5.1	Вывоз твердых бытовых отходов	7 раз в неделю
5.2	Вывоз крупногабаритного мусора	2 раза в неделю
5.3	Утилизация твердых бытовых отходов	7 раз в неделю
5.4	Утилизация крупногабаритного мусора	2 раза в неделю
6	Содержание лифтов	ежедневно
Б. Дополнительные работы		
I	Дополнительные работы по ремонту общего имущества жилого дома	

№ п/п	Виды работ	Периодичность работ
1	Каменные, кирпичные, железобетонные стены	
1.1	*Заделка и герметизация швов и стыков стен и фасадов*	*по мере необходимости, но не более 5% стыков, швов в год*
2	Мелкий ремонт лестниц, козырьков, перил	по мере необходимости, но не более 5% от объема в год
3	Крыши	
3.1	*Смена мягкой кровли в два слоя отдельными местами*	*по мере необходимости,но не более 5 % поверхности кровли в год*
3.2	*Постановка заплат на покрытия из мягкой кровли*	*по мере необходимости,но не более 1 % поверхности кровли в год*
4	Окна, двери, световые фонари	
4.1	*Ремонт оконных переплетов*	*по мере необходимости,но не более 4 % в год*
4.2	*Ремонт дверных полотен*	*по мере необходимости,но не более 10 % в год*
4.3	*Нашивка брусков на дверные коробки*	*по мере необходимости,но не более 10 % в год*
5	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях	по мере необходимости при подготовке к ОЗП, но не более 15% от объема
6	Ремонт адресных указателей	по мере необходимости

Генеральный директор
ООО "УК Северный дом"
_____ Т.А. Попова

Председатель
ТСЖ "Оптимист 10"
_____ А.Н. Жирнов