

Договор № 2013/57
управления многоквартирным домом
№ 18а по ул. Гагарина,
г. Кинешмы, Ивановской области

г. Кинешма Ивановской области

«30» декабря 2013 г.

Открытое акционерное общество «Ивановская домостроительная компания», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Красносельских Н.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и муниципальное унитарное предприятие «Аварийно-диспетчерская служба города Кинешмы», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Гаприндашвили Н.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение «Управляющей компанией» за плату работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества дома, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Гагарина д. № 18а.

1.2. Техническая и иная документация на многоквартирный дом переданная «Заказчиком», хранится «Управляющей компанией» по адресу: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Юрьевецкая, д. 50.

1.3. Содержание общего имущества многоквартирного дома и текущий ремонт осуществляет «Управляющей компанией» в интересах «Заказчика» и пользователей помещений.

1.4. Отношения «Управляющей компании» с собственниками нежилых помещений по настоящему договору строятся следующим образом:

1.4.1. Если нежилое помещение находится в собственности юридического лица (в хозяйственном ведении, или в оперативном управлении), то на такое лицо распространяются в полном объеме все положения настоящего договора, устанавливающие обязанности и ответственности для собственников нежилых помещений.

1.4.2. Наймодатели и Арендодатели не несут обязанность и ответственность по настоящему договору в случаях оплаты «Управляющей компании» работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случаях, если соответствующие обязательства по договорам найма (аренды, безвозмездного пользования) принадлежащих им помещений возложены на нанимателей (арендаторов). В указанном случае «Управляющая компания» самостоятельно заключает с нанимателями (арендаторами) таких помещений договоры на предоставление им услуг. В случае отказа последних от заключения договора обязанность по настоящему договору несут Наймодатели и Арендодатели.

1.5. Настоящий договор вступает в силу с 30.12.2013 г. и действует до 31.12.2014 г. В случае, если ни от одной из сторон за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора не поступит предложение об изменении условий или его расторжения, договор считается ежегодно пролонгированным на следующий год на тех же условиях.

1.6. Условия настоящего договора, а именно перечень услуг (работ), их стоимость, размеры платы, порядок ее внесения представителем «Заказчика» устанавливаются на первый год действия настоящего договора, на последующие периоды вышеуказанные условия устанавливаются путем ежегодного их пересмотра.

В случае не принятия собственниками решения, оформленного протоколом общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома, по утверждению тарифа, размер платы за содержание общего имущества и ремонт многоквартирного дома изменяются один раз в год в соответствии с предельным индексом изменения платы за жилищно-коммунальные услуги устанавливаемые Правительством РФ.

1.7. Пересмотренные условия, указанные в пункте 1.6. настоящего договора, оформляются ежегодно утверждаемым общим собранием собственников и «Управляющей компанией».

1.8. «Заказчик» оплачивает коммунальные ресурсы по многоквартирному жилому дому, расположенному по адресу: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Гагарина, д. 18а в полном объеме, до заключения договоров на поставку ресурсов РСО с МУП «АДС» по многоквартирному дому и принятия ОДПУ.

2. Обязанности сторон.

2.1. Стороны договора обязаны:

2.1.1. Исполнять обязанности, исходящие из норм жилищного и гражданского законодательства и изданных в его исполнение правовых актов и из положений настоящего договора.

2.2. «Заказчик» обязан:

2.2.1. Извещать «Управляющую компанию» в течении 10 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 30 дней.

2.2.2. Выбирать на общем собрании собственников – совет многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома для контроля за осуществлением «Управляющей компанией» обязанностей по настоящему договору.

2.2.3. При принятии решений о передаче отдельных объектов общего имущества в пользование третьим лицам согласовывать с «Управляющей компанией» порядок ее участия в решении вопросов пользования общим имуществом путем подписания с ней соответствующего соглашения.

2.2.4. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить «Управляющую компанию» о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

2.3. «Управляющая компания» обязана:

2.3.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по настоящему договору в срок с 30.12.2013 г.

2.3.2. Оказывать услуги по управлению и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества исходя из перечня, приведенного в Приложении к настоящему договору, а также в соглашениях об изменении условий договора, а так же в пределах перечисленных «Заказчиком» денежных средств.

2.3.3. Определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в течение срока действия настоящего договора.

2.3.4. По заявкам «Заказчика» и при наличии возможности оказывать услугу и выполнять работы, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются «Управляющей компанией» за дополнительную плату.

2.3.5. Сообщать «Заказчику» путем размещения необходимой информации на 1 этаже каждого подъезда дома об изменении размера платы за услуги, указанные в п. 2.3.2. настоящего договора не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

2.3.6. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору.

2.3.7. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить «Заказчика» о причинах невыполнения работ, неоказания услуг путем размещения необходимой информации на дверях 1 этажа каждого подъезда дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания). В установленных действующим законодательством и настоящим договором случаях – произвести перерасчет платы за содержание и ремонт помещения в порядке, установленном, настоящим договором.

2.3.8. Без разрешения Собственников помещений, оформленного в виде решения общего собрания, не устанавливать общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов.

2.3.9. Осуществлять учет зарегистрированных граждан, оформлять документы для регистрации граждан по месту их жительства и месту пребывания.

2.3.10. Предпринимать меры по взысканию с недобросовестных третьих лиц и «Заказчика» задолженности по настоящему договору.

2.3.11. Обеспечивать аварийно – диспетчерское обслуживание.

3. Права сторон

3.1. «Заказчик» имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения «Управляющей компанией» ее обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.1.2. При причинении имуществу «Заказчика» ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, относящихся к общему имуществу жилого дома, залива жилого или нежилого помещения требовать от «Управляющей компании» составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине «Управляющей компании».

3.1.4. Привлекать «Управляющую компанию» к выполнению работ, услуг не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с «Управляющей компанией» в указанных целях.

3.2. «Управляющая компания» имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения «Заказчиком» своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.2.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине «Заказчика».

3.2.3. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет «Управляющая компания» по настоящему договору.

4.1.2. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества определяется в соответствии с условиями, установленными п.п. 1.6 и 1.7 настоящего договора, на период не менее 1 года, как суммарная стоимость работ, услуг, выполняемых ежегодно и распределенная на период действия настоящего договора.

4.1.3. Стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, определяется из расчета соответствующих размеров платы исходя из цен и тарифов на услуги с учетом применяемых к ним скидок, связанных с мерами социальной защиты граждан, предусмотренных нормами действующего законодательства и правовых актов органов местного самоуправления.

4.1.4. Стоимость работ, по содержанию и ремонту общего имущества, формирующих цену договора, может корректироваться в связи с порядком пересчета такой стоимости, установленным настоящим договором и действующим законодательством.

4.1.6. Перерасчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для «Заказчика» при неполном или некачественном выполнении «Управляющей компанией» своих обязательств по настоящему договору производится в соответствии с правилами перерасчета, определяемыми Правительством РФ.

4.1.7. Оплата «Управляющей компании» стоимости выполненных работ, оказанных услуг, по содержанию и ремонту общего имущества вносится в соответствии с ЖК РФ ст. 155 п. 1 ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.1.8. «Управляющая компания» самостоятельно решает вопросы, связанные с получением бюджетных средств на компенсацию ей разницы, возникающей в связи с реализацией работ, услуг по договору по стоимости установленной договором и стоимостью формирующейся в соответствии с порядком определенном в п.п. 4.1.4. настоящего договора.

4.1.9. Стоимость работ, услуг «Управляющей компании» указанных в п.п. 2.3.4. настоящего договора оплачиваются «Заказчиком» по договорным ценам, устанавливаемым «Управляющей компанией» путем внесения предоплаты их стоимости на счет, или в кассу «Управляющей компании» по приходно-кассовому ордеру.

4.2. Порядок определения платы за управление, содержание и ремонт помещений и ее размеры.

4.2.1. В соответствии с перечнями и объемами работ, услуг, определенными в приложениях договора, стоимость соответствующих работ, услуг «Управляющей компанией» составляет 16,91 рубль за 1 м².

4.3. При изменении платы за дополнительные услуги, предоставляемые специализированными организациями (за: ВДГО, вывоз ТБО, техническое обслуживание общедомового прибора учета на отопление и ГВС, содержание и обслуживание лифтов и пр.), «Управляющая компания» вправе увеличить тариф на сумму такого увеличения специализированной организацией, уведомив за 10 дней собственников и нанимателей до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность «Управляющей компании»:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, «Управляющая компания» несет ответственность, в том числе по возмещению убытков в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Ответственность «Заказчика»:

5.2.1. В случае неисполнения «Заказчиком» обязанностей по решению вопросов проведения капитального ремонта и (или) неисполнения «Заказчиком» обязанностей по оплате таких работ «Управляющей компании», что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, «Заказчик» несет перед «Управляющей компанией» и третьими лицами (другими пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий, бездействия.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения соглашения между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. «Управляющая компания» в срок не позднее первого квартала текущего года, следующего за отчетным предоставляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора.

8. Условия изменения и расторжения договора

8.1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

8.2. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе «Заказчика» допускается с обязательным предупреждением «Управляющей компании» за 30 дней до дня расторжения.

8.3. «Заказчик» вправе потребовать от «Управляющей компании» досрочного расторжения настоящего договора при существенном нарушении договора со стороны «Управляющей компании».

8.4. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе «Управляющей компании» допускается при существенном нарушении договора со стороны «Заказчика» и пользователей помещений. При этом существенным нарушением договора со стороны «Заказчика» и пользователей помещений признается обязанность по оплате «Управляющей компании» выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед «Управляющей компанией» на сумму более 20% от цены договора за последние три месяца.

8.5. В случае прекращения у «Заказчика» права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного «Заказчика» считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

9. Прочие условия

9.1. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение №1 – расшифровка платы за содержание и ремонт многоквартирного дома, находящегося в управлении МУП «АДС».

11. Адреса и реквизиты сторон

Заказчик:	Управляющая компания:
<p>Открытое акционерное общество «Ивановская домостроительная компания» Юридический адрес: г. Иваново, Кохомское шоссе, д. 1 ОГРН 1033700050581, ИНН 3728000058, р/с 40702810373610000386 в Ярославский филиал ОАО АКБ «РОСБАНК» г. Ярославль, к/с 30101810900000000704, БИК 047888704.</p> <p>Генеральный директор ОАО «ДСК»</p>  <p>Н.В. Красносельских</p>	<p>Муниципальное унитарное предприятие «Аварийно-диспетчерская служба города Кинешмы» ИНН 3703013200 КПП 370301001 г. Кинешма, ул. Юрьевецкая, д.50 Р/с 40702810400000000469 Филиал «Кинешемский» АКБ «Инвестторгбанка» г. Кинешмы К/с 301018109000000000782 БИК 042422782</p> <p>Директор МУП «АДС»</p>  <p>Гаприндашвили Н.А.</p>

**Расшифровка платы за содержание и ремонт многоквартирного
дома, находящегося в управлении
МУП «АДС»**

Услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.	Тариф
Перечень услуг по управлению.	2,52
<p>Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому. Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги. Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями. Принятие, рассмотрение заявлений о некачественном предоставлении или не предоставлении услуг. Заключение договоров со специализированными, подрядными организациями. Претензионно – исксовая работа с должниками по оплате за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги. Присем граждан по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам. Организация выполнения дополнительных услуг, работ по заявкам граждан. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, подготовка документации. Осуществление уведомлений граждан о порядке обслуживания домом, изменениях размера платы, порядка внесения платежей и о других условиях связанных с обслуживанием домом. Подготовка перечней и стоимости работ, услуг, соглашений об изменении условий договора. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах. Решение вопросов пользования общим имуществом.</p>	
Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества	6,29
<p><i>Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:</i></p>	
<p>Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, установка ограничителей – дроссельных шайб и др.)</p>	
<p>Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, вентилях, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.)</p>	
<p>Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (мелкий ремонт электропроводки и др.)</p>	
<p>Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.</p>	
<p>Проверка исправности канализационных вытяжек.</p>	
<p>Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.</p>	
<p>Замеры сопротивления изоляции проводов.</p>	
<p><i>Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:</i></p>	
<p>Расконсервирование и ремонт поливочной системы.</p>	
<p>Консервация системы центрального отопления.</p>	
<p>Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.</p>	
<p>Ремонт просевших отрошков.</p>	
<p><i>Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:</i></p>	
<p>Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.</p>	
<p>Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.</p>	
<p>Укрепление и ремонт парапетных ограждений.</p>	
<p>Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.</p>	
<p>Консервация поливочных систем.</p>	
<p>Проверка состояния продухов в цоколях зданий.</p>	
<p>Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.</p>	
<p>Прочие работы:</p>	
<p>Регулировка и наладка систем центрального отопления.</p>	
<p>Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.</p>	
<p>Удаление с крыши снега и наледи.</p>	
<p>Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.</p>	
<p><i>Перечень основных работ по текущему ремонту общего имущества дома:</i></p>	
<p>Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.</p>	
<p>Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов.</p>	
<p>Частичная смена отдельных элементов покрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.</p>	
<p>Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.</p>	
<p>Восстановление отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы).</p>	
<p>Восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.</p>	
<p>Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.)</p>	
<p>Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.</p>	
<p>Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых</p>	

зданиях).	
Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).	
Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.	
ИТОГО:	8,81
Аварийно-диспетчерское обслуживание	0,57
Содержание внутридомового газового оборудования, относящегося к общему имуществу дома (ВДГО)	0,22
Сбор, вывоз и захоронение твердых бытовых отходов (ТБО)	1,72
Содержание и обслуживание лифтов	3,09
Техническое обслуживание общедомового прибора учета (отопления, ГВС)	0,35
Содержание придомовой территории	1,05
Уборка лестничных клеток	1,10
ИТОГО:	16,91

Директор МУП «АДС»



Н.А. Гаприндашвили

Генеральный директор ОАО «ДСК»



Н.В. Красносельских