

г. Тюмень

«01» января 2013 г.

Товарищество собственников жилья «Новый век», именуемое в дальнейшем ТСЖ в лице Родиной Любови Витальевны действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Тюменская УК по ЭЖФ», в лице генерального директора Просветова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения.

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений (протокол от «27» декабря 2012 г.)

1.2. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов ТСЖ:

- г. Тюмень, ул. Карла Маркса д.110 «А»;
- г. Тюмень, ул. Карла Маркса д. 110;
- г. Тюмень, ул. Волгоградская д. 119;
- г. Тюмень, ул. Волгоградская д. 121.

1.3. Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:

- техническое обслуживание (содержание) общего имущества;
- контроль за техническим состоянием общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров;
- поддержание в исправности и работоспособности, наладка и регулирование инженерных систем и измерительных приборов;
- планово-предупредительные ремонты общего имущества;
- подготовка дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации;
- санитарное содержание дома и придомовых территорий;
- вывоз мусора;
- круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы;

1.2.1. Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

1.2.2 Перечень работ, осуществляемых при проведении технических осмотров или по заявке до границ эксплуатационной ответственности:

- а) устранение неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; осмотр, очистка и замена регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; набивка сальников, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров и др.);
- б) устранение неисправностей в 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, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.), ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
- в) смена участков трубопроводов;
- г) устранение неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.), ремонт электрощитов, замена плавких вставок в них, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;
- д) устранение засоров канализационных труб и трубопроводов гор./хол. водоснабжения, откачка воды из подвалов,
- е) проверка исправности канализационных вытяжек и их прочистка;
- ж) проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах и их прочистка;
- з) частичный ремонт кровли, уборка мусора, грязи, снега и наледи с кровли;
- е) укрепление и прочистка защитных решеток водоприемных воронок и водостоков;
- к) укрепление козырьков, ограждений, крылец;
- л) закрытие люков и входов на чердаки и в подвальные помещения;
- м) снятие показаний домовых приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

1.2.3. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- а) укрепление и прочистка водостоков, водосточных труб, колен и воронок;
- б) консервация системы центрального отопления;
- в) ремонт оборудования детских и спортивных площадок;
- г) частичный ремонт отмостки в местах повреждений;

1.2.4. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
- в) ремонт и очистка кровли, сливов и желобов, укрепление и ремонт парапетных ограждений крыши;
- г) остекление и закрытие чердачных слуховых окон, остекление лестничных клеток в две нитки;
- д) ремонт входных дверей, установка самозакрывающихся устройств (доводчиков) и ограничителей (остановы);
- е) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- ж) ремонт и прочистка наружных водостоков;
- з) устранение причин подтапливания подвальных помещений;
- и) ревизия запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения.

1.2.5. Перечень работ по содержанию придомовой территории:

- а) уборка в зимний период:
 - подметание свежеснежавшего снега - 1 раз в сутки;
 - посыпка территорий противогололедными материалами – по мере необходимости;
 - подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- б) уборка в теплый период:
 - подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
 - очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
 - промывка урн - 1 раз в месяц;
 - уборка газонов - 1 раз в сутки;
 - выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
 - поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;
 - уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
 - подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
 - стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
 - протирка указателей - 2 раз в год.

1.2.6. Перечень работ по содержанию лестничных клеток:

- а) влажная уборка лестничных площадок и маршей нижних двух этажей - ежедневно;
- б) мытье лестничных маршей и площадок не реже, чем один раз в неделю;
- в) еженедельное мытье подоконников;
- г) ежеквартальная протирка стен, дверей, подоконников, отопительных приборов на лестничной площадке;
- в) мытье окон, плафонов (два раза в год);

1.2.7. Перечень работ, связанных с вывозом мусора:

- а) вывоз мусора из контейнеров - 1 раз в день;
- б) вывоз крупногабаритного мусора — по заявке
- б) мойка, очистка и дезинфекция контейнеров - два раза в год.

1.2.8. Перечень работ по обеспечению безопасности и санитарного состояния:

- а) удаление с крыш снега и наледей
- б) уборка вспомогательных помещений (подвалов и чердаков);
- в) дератизация, дезинфекция подвалов;
- г) обеспечение температурно-влажностного режима подвала, вентиляции, устранение и предотвращение сырости в подвалах.

1.2.9. Контроль за состоянием общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, установленной техническими регламентами, нормативными актами и договором. Результаты контроля оформляются в форме записи в журнале.

1.2.10. Текущий ремонт общего имущества дома включает:

- Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмоستок и входов в подвалы.
- Герметизация стыков, швов и трещин в кирпичной кладке стен, заделка и восстановление архитектурных элементов, частичное восстановление кирпичной кладки несущих стен, ремонт и окраска фасадов.
- Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин перекрытий, их укрепление и окраска.
- Усиление и устранение неисправностей кровли, замена и восстановление отдельных участков; усиление элементов деревянной стропильной системы крыши, антисептирование и антиперирование, ремонт и замена водосточных труб, желобов (фартуков) и ограждений; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
- Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
- Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
- Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
- 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.).
- Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
- Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации
- Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также квартирных приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
- Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
- Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.
- Ремонта подъездов - один раз в три- пять лет с учетом физического износа.
- Текущий ремонт общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, установленной техническими регламентами, нормативными актами, договором или по заявке. Перечень работ согласуется с правлением ТСЖ, утверждается на собрании уполномоченных представителей ТСЖ.
- Проведенный текущий ремонт (кроме мелких работ) подлежит приемке комиссией в составе: представителя Управляющей компании, члена правления ТСЖ, члена совета МКД с последующим составлением акта приемки выполненных работ с правом подписания вышеуказанных представителей.

1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации (далее — ЖК РФ):

«Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.06 г. №491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме),

- «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг),

- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.03г. №170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).

- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.06 г. № 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями).

- Закон о раскрытии информации.

1.4. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах собственников и пользователей помещений в период срока действия настоящего договора.

1.5. В состав общего имущества жилого дома включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений площадки для автомобильного транспорта, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

и) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

к) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

1.6. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, определяется техническим паспортом на дом и актом технического состояния в пределах эксплуатационной ответственности.

1.7. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (до первого вентиля);

- на системе канализации – плоскость раструба тройника;

- по электрооборудованию – на вводных клеммах аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) квартирной электросети;

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющаяся частью квартиры) или отгороженный тамбур.

1.8. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания (собрания уполномоченных) собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

1.9. Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется решением общего собрания и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора.

При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников (собрания уполномоченных) многоквартирного дома. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту,

- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта,

- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта,
- срок начала и окончания работ по проведению капитального ремонта,
- порядок финансирования капитального ремонта,
- сроки возмещения расходов,
- прочие связанные с проведением капитального ремонта условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому ТСЖ и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Заказчиком в порядке, установленном ЖК РФ.

Соответствующие отношения Управляющей организации с ТСЖ регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Управляющей организацией с ТСЖ после принятия соответствующего решения собственниками помещений в порядке, установленном ЖК РФ.

1.10. Управляющая организация обеспечивает пользователей помещений коммунальными услугами: горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения), путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, газоснабжение в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами-пользователями помещений.

1.11. Собственники нежилых помещений, передавшие принадлежащие им нежилые помещения во владение и пользование иным лицам по договору аренды или иному договору и сохранившие при этом за собой обязанности производить капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, принимают на себя обязанности по настоящему договору только в части отношений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регулируемым настоящим договором. Все остальные отношения по управлению многоквартирным домом регулируются положениями настоящего договора между Управляющей организацией и Владельцами таких нежилых помещений - пользователями помещений.

1.12. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений, а также оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно перечню обязательных работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и перечню дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, путем оказания услуг согласно перечням, приведенным в приложениях № 3, № 4, № 5, № 6, и № 7 к настоящему договору.

2. Обязанности сторон.

2.1. Собственники жилых помещений обязуются:

2.1.1. При заключении настоящего договора предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих право собственности на занимаемые Собственниками жилые помещения.

2.1.2. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

2.1.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.1.4. Соблюдать и поддерживать собственное жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения.

2.1.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.1.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

2.1.7. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, оборудования или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.8. При проведении Собственником помещения работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения обеспечивать своими силами либо оплачивать Управляющей организации вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего договора.

2.1.9. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.10. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней, не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.1.11. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений.

2.1.12. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

2.1.13. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра

инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.14. В установленном ЖК РФ порядке согласовать, в том числе и с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

2.1.15. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора;

2.1.16. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

2.1.17. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (отопления, холодного и горячего водоснабжения).

2.1.18. Ежемесячно с 18 по 25 число передавать показания приборов учета мастеру участка или офис Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, необходимых для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и размера их оплаты.

2.1.19. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили на отводах от стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

2.1.20. В случае отъезда из квартиры вместе со всеми совместно проживающими членами семьи (отпуск, командировка, лечение в клинике и т.д.) на срок более чем 3 (три) дня уведомить Управляющую компанию об этом и сообщить контактные телефоны и адреса лиц, имеющих право доступа в жилое помещение на случай возникновения аварийной ситуации.

2.1.21. Письменно сообщить Управляющей организации об отчуждении жилого (нежилого) помещения и иных обстоятельствах, способных повлиять на взаимоотношения сторон (сдача в аренду, изменение статуса помещения и т.д.) путем направления в течение 5 дней соответствующего заявления с приложением к нему копий правоустанавливающих документов, подтверждающих совершение гражданско-правовой сделки.

Собственник помещения при расторжении настоящего договора (продажа, дарение помещения и т.д.) обязуется произвести оплату за жилье и коммунальные услуги вперед до момента переоформления права собственности на нового собственника, и сообщить последнему о необходимости после получения правоустанавливающих документов заключения с управляющей организацией договора на управление многоквартирным домом.

2.1.22. Расторгнуть настоящий договор в случае прекращения права собственности, путем предоставления Управляющей организации копий документов, подтверждающих данный факт (копия договора купли-продажи, дарения, мены и т.д.) и по иным основаниям, предусмотренным настоящим договором.

2.1.23. Принимать участие в ежегодных общих собраниях собственников помещений. В случае отсутствия, в период проведения ежегодного общего собрания, предварительно известить инициатора созыва общего собрания об уполномоченном им на основании доверенности лице для принятия решений.

2.1.24. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирными домами в срок со дня подписания настоящего договора.

2.2.2. Обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальных услуг путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном п. 1.15. настоящего договора. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.3. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг в течении суток с даты их обнаружения, а в случаях, если данные недостатки произошли по вине Управляющей организации, то в течении 7 дней устранить их.

2.2.4. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты немедленно.

2.2.5. По заявлению Собственника помещения направлять сотрудника Управляющей организации для составления Акта о затоплении помещения в течение 3-х рабочих дней.

2.2.6. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

2.2.7. Обеспечить соблюдение правил безопасного обслуживания оборудования общего имущества дома, относящегося к опасным производственным объектам (лифтовое хозяйство, газовое хозяйство).

2.2.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

2.2.9. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

Направлять правлению ТСЖ, (собранию уполномоченных) предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в ТСЖ.

2.2.10. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

После выполненных работ (за исключением мелких видов работ) составлять Акты выполненных работ с участием в приемке работ представителя правления ТСЖ, члена совета МКД, собственником помещения.

2.2.11. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к сезонной эксплуатации.

2.2.12. Обеспечить своевременное (за 10 календарных дней до предстоящего отключения) информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение суток с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого Собственника помещения месте.

2.2.13. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

2.2.14. Участвовать в составлении планирования работ по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту многоквартирных домов на следующий год совместно с Комиссией ТСЖ по осмотру зданий и представлять планирование на утверждение общему собранию собственников помещений.

2.2.15. Ежегодно представлять Собственникам помещений в многоквартирном доме в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

2.2.16. Ежегодно представлять Собственникам помещений в многоквартирном доме в течение первого квартала текущего года смету расходов на следующий год на основании утвержденного плана работ.

2.2.17. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной Управляющей организации, правлению ТСЖ.

2.2.18. В течение 10 дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.2.19. Проводить приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта, пломбировкой приборов и фиксацией их начальных показаний.

2.2.20. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

2.2.21. Обеспечить выставление собственникам помещений счета на оплату за жилищно-коммунальные услуги не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.

2.2.22. Информировать Собственников помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.2.23. Организовать перерасчет (корректировку) оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества или непредставления).

2.2.24. По требованию Собственника помещения производить сверку оплаты за управление, содержание и ремонт общего имущества в ТСЖ, коммунальные и иные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

2.2.25. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

В случае отсутствия такой документации, Управляющая организация, за счет средств Собственников помещений в ТСЖ, самостоятельно либо с привлечением специализированных организаций, изготавливает необходимую техническую документацию на ТСЖ и иную документацию, связанную с управлением ТСЖ.

2.2.26. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника помещения, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней, со дня получения письменного заявления, информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.2.27. На основании заявления Собственника помещения направлять своего сотрудника для составления акта осмотра общего имущества ТСЖ или помещения (помещений) Собственника.

2.2.28. Представлять интересы Собственника помещения в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

2.2.29. По предоставленной информации своевременно вносить изменения о количестве фактически проживающих в помещении для расчета платежей за услуги по договору.

2.2.30. Не допускать использования общего имущества ТСЖ без соответствующих решений общего собрания (собрания уполномоченных), правления ТСЖ

2.2.31. Обеспечить Собственников жилых помещений информацией о телефонах аварийных служб путем их, размещения объявления на информационных стендах, расположенных в подъездах домов ТСЖ, либо на придомовой территории, на интернет-сайте Управляющей организации.

3. Планирование работ по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту.

3.1. Планирование работ по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту многоквартирных домов на следующий год осуществляется Управляющей компанией совместно с Комиссией ТСЖ по осмотру зданий и на основании заключения данной Комиссии.

3.2. Планирование работ по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту многоквартирных домов на следующий год согласовывается с Правлением ТСЖ и представляется на утверждение общему собранию собственников жилья (собранию уполномоченных представителей ТСЖ).

4. Предоставление отчетности.

4.1. Отчет о выполнении договора управления предоставляется Управляющей организацией ежегодно с обязательным включением информации о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляющими управляющими организациями.

4.2. Отчет о выполнении договора управления за предыдущий год предоставляется в течение первого квартала текущего года на общее собрание собственников жилья ТСЖ.

4.3. Смета расходов на следующий год предоставляется в течение первого квартала текущего года на общее собрание собственников жилья ТСЖ.

5. Права сторон.

5.1. Собственники жилых помещений имеют право:

5.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

5.1.2. Участвовать в согласовании работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома.

5.1.3. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, по устранению недостатков деятельности Управляющей организации.

5.1.4. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта с указанием фактических объемов повреждений.

5.1.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим договором, не вмешиваясь при этом в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

5.1.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора в соответствии с пунктом 2.2.15 настоящего договора, ежегодного предоставления сметы доходов и расходов в соответствии с пунктом 2.2.16 настоящего договора, планирования работ по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту многоквартирных домов в соответствии с пунктом 2.2.14 настоящего договора.

5.1.7. Требовать изменения размера платы за услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность – за коммунальные услуги в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт.

5.1.8. Инициировать проведение общего собрания Собственников помещений в ТСЖ, в соответствии с решением которого, перечень работ и услуг, выполняемых по настоящему договору, может быть изменен или дополнен, с соответствующим изменением стоимости.

5.2. Собственники жилых помещений не вправе:

5.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов.

5.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

5.2.3. Производить работы на инженерных сетях, отнесенных к общему имуществу дома, без согласования с Управляющей организацией и (или) без решения общего собрания Собственников помещений.

5.2.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам 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 или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения.

5.2.5. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

5.2.6. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

5.3. Управляющая организация имеет право:

5.3.1. Управляющая компания вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

5.3.3. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником помещения, проводить перерасчет платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета при их наличии, а при их отсутствии на основании установленного Управляющей организацией (ТСЖ) количества фактически проживающих в помещении(ях) Собственника лиц.

5.3.4. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением судебных расходов на ответчика.

5.3.5. В случае просрочки оплаты Собственником помещения услуг, оказываемых по настоящему договору, более 60 дней, после неисполнения им в течение 10 дней письменного требования о погашения задолженности, Управляющая организация в соответствии со статьей 328 Гражданского кодекса РФ вправе приостановить оказание услуг Собственнику помещения, в том числе по своему выбору приостановить подачу горячей воды, выдачу справок.

5.3.6. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

5.3.7. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

5.3.8. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственниками помещений не по назначению.

5.3.9. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа.

5.3.11. С согласия собственников выставлять дополнительные затраты по обслуживанию, содержанию и ремонту вновь установленного оборудования, ранее не предусмотренного, предварительно уведомив собственников жилых помещений, посредством предоставления соответствующей информации на досках объявлений.

5.3.12. С согласия собственников жилых помещений распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных в количестве 50% средств от хозяйственного оборота общего имущества на расходы по управлению Управляющей компании, остальные 50 % на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые общим собранием собственников помещений.

5.3.13. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанностей по настоящему договору.

5.3.14. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчиков или Собственников помещений.

5.3.15. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, 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 для ликвидации аварий — в любое время.

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

5.3.17. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

5.3.18. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором по договорам, заключаемым с собственниками и пользователями помещений.

5.3.19. Способ внесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги определяет Управляющая организация.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Правлением ТСЖ «Новый век».

6.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации по требованию правления ТСЖ информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ с предоставлением актов сверки с поставщиками услуг;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке видов работ (исключая мелкие виды работ) с правом подписания актов выполненных работ представителями правления ТСЖ, собственниками помещений в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.п. 7.2-7.5 настоящего раздела договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. В случаях нарушения условий договора по требованию любой из Сторон договора составляется акт о нарушениях.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

7. Порядок расчетов.

7.1. Оплата Собственником помещения услуг по настоящему договору включает в себя:

а) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае принятия Заказчиком решения о проведении капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а так же размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, плата за содержание и ремонт помещения для Собственника включает плату за капитальный ремонт.

б) плату за коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

7.2. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

7.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии, в случае непредставления Собственником помещения показаний приборов учета в срок, указанный в п. 2.1.18. настоящего договора, в случае нарушения целостности пломб на приборах учета, при недопуске представителя Управляющей организации к приборам учета для периодического осмотра - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7.4. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, вывоз ТБО, содержание и текущий ремонт лифтового хозяйства в многоквартирном доме, определяется согласно тарифа утвержденного органами местного самоуправления на текущий год.

7.5. Расчетным периодом для внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 01-го по последнее число.

Плата вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов представляемых Собственнику не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным.

7.6. В случае не внесения Собственником платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги в установленные сроки начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7.7. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

7.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

7.9. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Собственники вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Собственником и Управляющей компанией, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступлением в законную силу судебным постановлением.

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация и Заказчики несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчиков, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

8.2. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта занимаемого помещения, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

8.3. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору и судебные издержки.

8.4. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Пользователями помещений).

8.5. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Заказчиков.

8.6. Заказчики не несут ответственности по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Заказчиков.

8.7. Условия освобождения от ответственности:

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

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

б) их невыполнение 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.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.7.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки уполномоченных органов.

9. Порядок разрешения споров

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

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

9.3. Претензии (жалобы, заявления) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Сторонами в письменном виде и рассматриваются Управляющей организацией в течение месяца со дня поступления.

10. Условия и порядок изменения и расторжения договора

10.1. Настоящий договор может быть изменен и (или) расторгнут в порядке предусмотренным гражданским законодательством.

10.2. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- по инициативе общего собрания Собственников в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом;

- по инициативе Управляющей организации, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

10.3. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

10.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками помещений.

10.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника помещения в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора.

11. Прочие условия

11.1. Настоящий договор составлен на 11 листах, в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон. Любой собственник вправе получить в Управляющей организации копию настоящего договора. Экземпляр договора ТСЖ хранятся по адресу: г. Тюмень, ул. К.Маркса, дом.110 «А» в помещении мастера.

11.2. Настоящий договор вступает в силу с 01.01.2013г. и действует до 01.01.2016 г.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

11.4. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

11.1. Настоящий договор составлен на 11 листах, в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон. Любой собственник вправе получить в Управляющей организации копию настоящего договора. Экземпляр договора ТСЖ хранятся по адресу: г. Тюмень, ул. К.Маркса, дом.110 «А» в помещении мастера.

11.2. Настоящий договор вступает в силу с 01.01.2013г.и действует до 01.01.2016 г.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

11.4. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

11.5. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 — Список Собственников жилых помещений

Приложение № 2 — Список Владельцев нежилых помещений

Приложение № 3 — Перечень услуг (работ) по управлению.

Приложение № 4 — Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оказание которых осуществляется за счет средств платы за содержание и текущий ремонт.

Приложение № 5 — Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполнение которых осуществляется за счет средств платы за содержание и текущий ремонт.

Приложение № 6 — Перечень платных услуг по ремонту помещений ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий.

Приложение № 7 — Перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией и определение размера платы за коммунальные услуги.

Приложение № 8 — Форма предоставления отчета о выполнении договора управления за предыдущий год.

Приложение № 9 - Форма предоставления сметы доходов и расходов на следующий год.

12. Адреса и реквизиты сторон:

ООО «Тюменская УК по ЭЖФ»

Юридический адрес: г. Тюмень, ул. М. Горького, д. 55

Банковские реквизиты:

р/сч 40702810767100154702

Западно-Сибирском Банке

ОАО «Сбербанк России» г. Тюмени

к/сч 30101810800000000651

ИНН/КПП 7204116422/720401001

ОГРН 1077203055082

БИК 047102651

Электронная почта: tuk.ezhf@gmail.com

Ген.директор Просветов А.В.



ТСЖ «Новый век»

Фактический адрес: г. Тюмень,

ул. К. Маркса, д.110 «А»



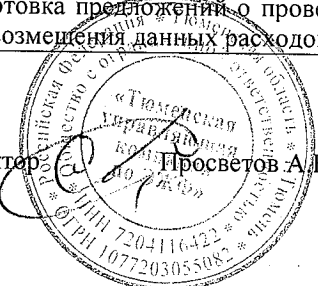
Родина Л.В.

Список Владельцев нежилых помещений

[illegible]

Перечень услуг (работ) по управлению

Перечень услуг (работ)
1. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ
3. Заключение договоров с Ресурсоснабжающими организациями
4. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственникам за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги
5. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника
6. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг
7. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации
8. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение
9. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества, а так же расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов
10. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению, а так же расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов
11. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника
12. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также документов, являющихся основанием для их использования иными лицами
13. Представление устных разъяснений Собственникам о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
14. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий, кроме справок связанных с регистрационным учетом граждан
15. Информирование Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги
16. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, а так же расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов

Ген.директор  Просветов А.В.

Председатель ТСЖ  Родина Л.В.

Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

1. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборудов, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка плафонов, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
3. Прочистка канализационного лежачка.
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Проверка наличия тяги в дымоотвентиляционных каналах.
6. Проверка заземления ванн, если таковые имеются.
7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Снятие пружин на входных дверях.
4. Консервация системы центрального отопления.
5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
6. Ремонт просевших отмосток.
7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.

1. Утепление оконных и балконных проемов.
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.
3. Утепление чердачных перекрытий.
4. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
5. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
6. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
7. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
8. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
9. Утепление бойлеров.
10. Утепление и прочистка дымоотвентиляционных каналов.
11. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
12. Консервация поливочных систем.
13. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
14. Установка доводчиков или пружин на тамбурных дверях.
15. Ремонт и укрепление входных дверей.

Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
3. Смена прокладок в водопроводных кранах.
4. Уплотнение сгонов.
5. Прочистка общедомовой канализации.
6. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
7. Осмотр трубопроводов.
8. Проверка канализационных вытяжек.
9. Мелкий ремонт изоляции.
10. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
11. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
12. Смена (исправление) выключателей.

Прочие работы.

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Осмотр водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

7. Удаление с крыш снега и наледей.
8. Очистка кровли от мусора(грязи, листьев).
9. Уборка придомовой территории.
10. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
11. Уборка мест общего пользования.
12. Поливка тротуаров и замощенной территории.

Обслуживание лифтового хозяйства.

1. Периодические осмотры лифтового оборудования.
2. Аварийно-техническое обслуживание оборудования.
3. Периодическое техническое освидетельствование лифтов.

Санитарное содержание лестничных клеток:

1. влажная уборка лестничных площадок и маршей нижних двух этажей- ежедневно;
2. мытье лестничных маршей и площадок не реже, чем один раз в неделю;
3. еженедельное мытье подоконников;
4. ежеквартальная протирка стен, дверей, подоконников, отопительных приборов на лестничной площадке;
5. мытье окон, плафонов (два раза в год);

Ген.директор



Просветов А.В.

Председатель



Родина Л.В.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1. Фундаменты

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

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

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

10. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

13. Вентиляция

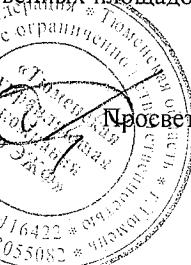
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

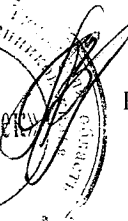
14. Специальные общедомовые технические устройства

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Управляющей организацией, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами (крышная газовая котельная, лифтовое хозяйство).

15. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Ген. директор  Просветов А.В.

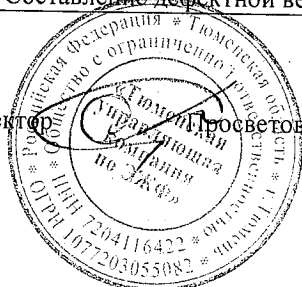
Председатель ТСЖ  Родина Л.В.

**Перечень платных услуг
по ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий.**

№ п/п	Наименование работ	Стоимость работ, руб.
1.	Установка фаянсового унитаза без бачка	410
2.	Установка фаянсового унитаза с бачком	640
3.	Установка писсуара	560
4.	Установка унитаза «Компакт» со смывным бачком	620
5.	Установка смывного бачка	230
6.	Установка смывной трубы	140
7.	Установка сидений для унитаза	140
8.	Установка умывальников с подводкой ХГВС	860
9.	Установка умывальников с подводкой ХВС	750
10.	Установка умывальников без подводки ХГВС	560
11.	Установка чугунной раковины	420
12.	Установка мойки кухонного гарнитура на 1 отделение	620
13.	Установка мойки кухонного гарнитура на 2 отделения	720
14.	Установка сифона для раковины	220
15.	Установка раковины	380
16.	Установка сифона для ванны	490
17.	Установка ванны	1200
18.	Установка смесителя для ванны с душем	320
19.	Установка смесителя для умывальника	270
20.	Установка полотенцесушителя на резьбовых соединениях	620
21.	Установка водоразборных кранов	180
22.	Установка проходного вентиля, фильтра ХГВС	250
23.	Установка радиаторов 7 секций с пробивкой отверстий в стенах	1100
24.	Установка радиаторов 7 секций на готовый мост	560
24.	Перекрытие, слив стояка ХГВС	200
25.	Смена полотенцесушителя на резьбовых соединениях	860
26.	Смена полотенцесушителя с применением сварки	1100
27.	Смена фаянсового унитаза с бачком	740
28.	Смена унитаза «Компакт» со смывным бачком	720
29.	Смена мойки на 1 отделение	620
30.	Смена мойки на 1 отделение на кронштейнах	660
31.	Смена умывальника	640
32.	Смена раковины	620
33.	Смена сифона для умывальника	240
34.	Смена сифона для раковины	240
35.	Смена сифона для ванны	270
36.	Смена чугунной эмалированной ванны	1500
37.	Смена сидения к унитазу	110
38.	Смена резинового манжета к унитазу	230
39.	Смена бачка без манжеты	310
40.	Смена смесителя для умывальника	400
41.	Смена смесителя для ванны с душем	500
42.	Смена шарового крана смывного бачка	220
43.	Смена крана Маевского	200
44.	Смена гибкой подводки	140
45.	Регулировка смывного бачка	90
46.	Ремонт смесителя без снятия с места с душем	150
47.	Ремонт смесителя без снятия с места без душа	130
48.	Ремонт смесителя со снятием с места с душем	220
49.	Ремонт смесителя со снятием с места без душа	200
50.	Ремонт водопроводного крана без снятия с места	180
51.	Устранение засоров раковин, умывальников	200
52.	Устранение засоров унитаза	1300
53.	Укрепление расшатанного унитаза	200
54.	Прочистка и промывка сифонов и санитарных приборов	180
55.	Ремонт смывного бачка со сменой, регулировкой шарового крана	240
56.	Ремонт смывного бачка с регулировкой на месте со сменой резины под колпаком или у шарового	270

	крана	
57.	Демонтаж фаянсового унитаза	150
58.	Демонтаж смывной трубы	90
59.	Демонтаж смывного бачка	150
60.	Демонтаж умывальника, раковины	100
61.	Демонтаж чугунной ванны	450
62.	Демонтаж радиаторов с места	240
63.	Смена пробкоспускных кранов радиаторов	220
64.	Смена проходных вентилей	280
65.	Добавление одной крайней секции радиатора	240
	Перегруппировка секций радиаторов, 1 секция	380
67.	Прочистка, промывка радиаторов на месте	490
68.	Прочистка внутренней канализации, 1 м	95
69.	Прочистка труб квартирной разводки ХГВС, 1м	95
70.	Подключение стиральной машины автомат	620
71.	Установка водосчетчиков на отвод без опломбировки	350
72.	Опломбирование водосчетчиков	100
73.	Установка водосчетчика на действующей разводке	800
74.	Демонтаж трубы ч/к Д 50, 1 м.п.	110
75.	Демонтаж трубы ч/к Д 100, 1 м.п.	130
76.	Монтаж трубы ПВХ, Д 50, 1 м.п.	140
77.	Монтаж трубы ПВХ, Д 100, 1 м.п.	170
78.	Замена трубы Д 15, 1 м.п. (без материала)	450
79.	Замена трубы Д 20, 1 м.п. (без материала)	500
80.	Замена трубы Д 25, 1 м.п. (без материала)	550
81.	Врезка патрубков Д 15 (без материала)	500
82.	Врезка патрубков Д 20 (без материала)	550
83.	Врезка патрубков Д 25 (без материала)	600
Электромонтажные работы		
1.	Монтажные работы, прокладка кабеля АППВ при скрытой проводке, 1 м	110
2.	Монтажные работы, прокладка кабеля АППВ при открытой проводке, 1 м	60
3.	Замена выключателя, розеток	50
4.	Замена неисправного потолочного патрона	50
5.	Установка электрического счетчика	260
6.	Замена электрического счетчика	350
7.	Замена предохранителей, (автоматов)	100
8.	Установка люстры с подключением	450
9.	Замена лампы	30
10.	Составление акта осмотра инженерных сетей (1 ч)	400
11.	Составление дефектной ведомости (1ч)	450

Ген.директор



Председатель ТСЖ



Родина Л.В.

**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 (в зависимости от степени благоустройства дома) **НЕНУЖНОЕ ЗАЧЕРКНУТЬ**:

- 1.1. Холодное водоснабжение
- 1.2. Горячее водоснабжение (подогрев воды)
- 1.3. Водоотведение
- 1.4. Электроснабжение
- 1.5. Отопление

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 собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

Ген. директор  Просветов А.В.

Председатель ТСЖ  Родина Л.В.

О порядке определения размеров платы и осуществления расчетов по договору

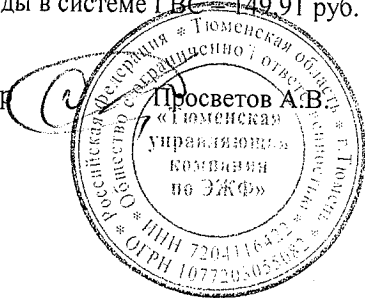
1. Цена настоящего договора составляет ____ руб. с 1 кв.м общей площади жилого помещения в т.ч.:
 - уборка придомовой территории – ____ руб. с 1 кв.м общей площади помещения;
 - уборка мест общего пользования – ____ руб. с 1 кв.м общей площади помещения;
 - управление жилым фондом – ____ руб. с 1 кв.м общей площади помещения;
 - текущий ремонт и обслуживание конструктивных элементов здания, относящихся к общему имуществу – ____ руб. с 1 кв.м общей площади помещения;
 - текущий ремонт и обслуживание внутридомовой системы отопления и горячего водоснабжения – ____ руб. с 1 кв.м общей площади помещения;
 - текущий ремонт и обслуживание внутридомовой системы холодного водоснабжения и водоотведения (включая насосные установки в жилом здании) – ____ руб. с 1 кв.м общей площади помещения;
 - текущий ремонт и обслуживание внутридомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов) – ____ руб. с 1 кв.м общей площади помещения;
 - дезинсекция и дератизация – ____ руб. с 1 кв.м общей площади помещения.
2. Плата за жилищные услуги, оказываемые подрядными организациями, с 1 кв.м общей площади жилого помещения:
 - вывоз ТБО и КГМ – ____ руб. 1 кв.м общей площади жилого помещения;
 - комплексное обслуживание лифтов – ____ руб. 1 кв.м общей площади жилого помещения;
 - техническое обслуживание системы домофона – ____ руб. с квартиры.
3. Плата за услуги и работы, указанные в п.п.1;2 настоящего Приложения вносится ежемесячно в течение срока действия настоящего Приложения равномерными платежами.
4. Расчеты за жилищные и коммунальные услуги, указанные в п. 1.15 настоящего договора, осуществляются по тарифам, действующим на дату подписания настоящего договора и могут быть изменены на основании нормативно – правовых актов г.Тюмени.

Ген.директор

Тарифы установленные ресурсоснабжающими организациями с 01.09.2012г.

1. Холодное водоснабжение (поставщик услуги ООО «Тюмень Водоканал») – 173,57 руб. с человека или 20,23 руб. за 1 м³.
2. Водоотведение (поставщик услуги ООО «Тюмень Водоканал») – 102,36 руб. с человека или 11,93 за 1 м³.
3. Электроэнергия для населения (электроплиты) одно ставочный тариф (поставщик услуги АО «Тюменская энергетическая компания») – 1,36 руб. за 1 кВт/час;
электроэнергия для населения (электроплиты) дифференцированный тариф:
 - день - 1,37 руб. за 1 кВт/час;
 - ночь - 0,68 руб. за 1 кВт/час.
4. Электроэнергия одно ставочный тариф (газ/плита) -1,94 руб/Квт
Электроэнергия дифференцированный тариф:
 - день – 1,95 руб/Квт
 - ночь – 0,97 руб/Квт
5. Тепловая энергия (поставщик УТСК) – 758,67 Г/калория
6. Нагрев воды в системе ГВС – 149,91 руб. с человека или 39,45 руб. за 1 м³ воды

Ген.директор



Председатель ТСЖ



Родина Л.В.