

**Договор управления многоквартирным домом
по адресу: г. Тюмень, ул. Карла Маркса, д. 110а**

г. Тюмень

«01» 10 2018 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания № б/н от 11.09. 2018 г., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и ООО «Тюменская УК по ЭЖФ», в лице генерального директора Просветова А.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 1.12, 1.13, 2.1, 3.2.3.

1.4. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Постановления Правительства от 13 августа 2006 г. N 491.

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома, члены совета дома), если иное не установлено настоящим Договором.

1.9. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно (до выбора нового уполномоченного лица) могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

1.10. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги.

1.11. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы для работы с неплательщиками, устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, а также выплаты вознаграждения».

1.12. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

1.13. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях» при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

1.14. Сведения о Собственниках помещений и лиц, проживающих в помещении Собственника, меры социальной поддержки, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, карточка собственника помещения, правоустанавливающие документы и пр.).

1.15. В состав работ по содержанию общего имущества входят работы текущего, предусмотренные приложениями № 2, 4, 9 Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также работы, включенные в состав работ по содержанию общего имущества Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.3. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала работ.
- о профилактических осмотрах в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала работ.

3.1.3. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.5. Выдавать платежные документы, копии финансового лицевого счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.6. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание в том числе по заявкам Собственников или заключить договор на аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.7. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования – восстановить. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.8. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, а при его отсутствии разместить отчет на сайте управляющей организации. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг), а также сумма средств накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества, или оставшихся в связи с не исполнением обязательств.

3.9. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества, а также об индексации размера платы на содержание и ремонт общего имущества.

3.10. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.11. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.12. Вручить Собственникам помещений Руководство по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также выдать уведомления по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.13. При определении размер платы за содержание и ремонт жилого помещения Управляющая организация обязана учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества.

3.14. Заключить Соглашение о порядке взаимодействия управляющей организации с уполномоченным собственниками помещений лицом.

3.15. Производить начисление платы за ЖКУ, выставлять платежные документы, осуществлять сбор денежных средств и перечислять денежные средства в сроки указанные в договорах с ресурсоснабжающими организациями.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, для работы с неплательщиками, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств. 25% средств полученных от использования общего имущества используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

3.2.2. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.3. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту). Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда, информационных стендах МКД, официальном сайте управляющей организации.

3.2.4. Произвести индексацию платы за содержание и ремонт жилого помещения при наступлении следующих условий:

- изменении минимального размера оплаты труда, а также установления размера минимальной заработной платы в субъекте РФ;

- изменении налогового законодательства;
- изменении стоимости строительных материалов, если стоимость таких материалов увеличилась более 10%».

Если Собственники не согласны с индексацией, то они вправе предложить Управляющей организации уменьшить объем основных обязательств. Предложение Собственников передается Управляющей организации в виде решения общего собрания.

3.2.5. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.6. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.).

3.2.7. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, переносе (выносе) инженерных коммуникаций общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.8. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.9. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией на период выполнения работ и оказания услуг.

3.2.10. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.2.11. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

3.2.12. Заключать договора с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг.

3.2.13. Инициировать общее собрание собственников помещений для исполнения условий настоящего договора.

3.2.14. Уведомлять собственников помещений о проведениях профилактических осмотров общедомового имущества находящихся в помещения собственников путем размещения информации на информационных стендах МКД, на входных дверях каждого подъезда, на официальном сайте управляющей организации.

3.2.15. Использовать обратную сторону квитанции для уведомления собственников в том, числе о наличии задолженности по оплате ЖКУ.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Потребовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

4.1.2. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

4.1.3. Не принять письменный отчет Управляющей организации в течение месяца с момента его предоставления при наличии документов, подтверждающих факты не исполнения договорных обязательств.

4.1.4. В согласованные с Управляющей организацией сроки – проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному собственниками лицу.

4.1.5. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.6. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.1.7. Предоставить показания приборов учета (индивидуальных, квартирных и комнатных) диспетчеру ОДС (лично или по телефону), в личный кабинет сайта управляющей организации, в почтовые ящики «для показаний счетчиков» расположенные в подъездах или иным удобным им способом. Предоставление показаний приборов учета осуществляется в период 18-25 числа текущего месяца.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция).

4.2.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 21-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.4. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии; для профилактического осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования.

4.2.5. Извещать Управляющую организацию 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 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.2.6. Производить оплату за жилое помещение в порядке и в сроки, которые установлены настоящим Договором.

4.2.7. Исполнять требования, предусмотренные в Руководстве по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также требования Управляющей организации указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

4.2.8. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

4.2.9. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки. В том, числе уведомлять Управляющую организацию о смене собственника помещения в течение месяца с даты перехода права собственности.

4.2.10. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начислении платежей.

4.2.11. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

4.2.12. 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 (тел.568-068).

4.2.13. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.2.14. Собственники нежилых помещений обязаны заключать договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией и установить контейнер для сбора ТБО по согласованию с Управляющей организацией или через Управляющую организацию.

4.2.15. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

4.2.16. Утеплять помещение при подготовке к зимней эксплуатации.

4.2.17. Предоставлять управляющей организации оригиналы решений и протоколов общих собраний.

4.2.18. Не осуществлять стоянку транспортных средств на дворовой территории вне специально отведенных парковочных мест (обозначенных знаком или разметкой).

4.2.19. Осуществлять выгул собак и курение в установленных местах.

4.2.20. В целях уменьшения ущербов, закрывать отсекающие краны на системах ХГВС при длительном (более одного часа) отсутствии в помещении (жилом/нежилом).

4.2.21. Нести за собственный счет расходы по приобретению и укомплектованию пожарных гидрантов, в случае их кражи или порчи третьими лицами.

5. Цена и оплата по договору

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений.

5.2. Плата за содержание и ремонт помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с тарифом, утвержденным органом местного самоуправления на текущий год. Управляющая организация должна уведомить собственников помещений об изменении размера платы посредством размещения объявления на входных дверях подъездов, информационных стендах МКД, официальном сайте управляющей организации.

5.4. Не подлежат отдельному утверждению перечни работ и услуг текущего ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на срок действия договора управления и подлежит актуализации один раз в год, а также индексированию при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором.

5.6. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.7. Плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

5.8. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

По настоящему договору Собственникам помещений предоставляются следующие виды коммунальных услуг:

Холодное водоснабжение.

Горячее водоснабжение.

Водоотведение.

Теплоснабжение.

Электроснабжение.

5.9. Информацию об изменении оплаты, Собственники получают на обратной стороне счета-квитанции на оплату. Место внесения платежей указано в платежном документе.

5.10. Размер платы для Собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади помещения.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.

6.2. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием жилых и нежилых помещений является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения – резьбовое соединение до первого отсекающего устройства на отводе от стояка;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника общего стояка;
- на системе отопления – при наличии двух отсекающих кранов на одном радиаторе граница будет резьбовое соединение перед отсекающим краном;
- по электрооборудованию – на вводных клеммах аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) квартирной электросети.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс- мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора, а также за техническое состояние общего имущества к которому собственник не предоставил доступ для проведения профилактического осмотра.

6.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.7. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения профилактических осмотров, работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

6.8. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.9. Собственник помещения несет ответственность и возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

7. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента утверждения его проекта Собственниками помещений на общем собрании таких собственников или подписания его Собственниками помещений, вступает в силу с 01.11. 2018 г. и действует до 31.10. 2023 г.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Расторжение договора.

8.1. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев, непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств должен осуществляться разумно и добросовестно и не нарушать права Управляющей организации. Добросовестность решения должна предусматривать одновременно принятие решения об оплате Управляющей организации фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

8.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора.

8.4. Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

В случае расторжения договора ресурсоснабжения с целью предоставления коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией в порядке, предусмотренном п. 30 Постановления Правительства от 14 февраля 2012 г. N 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» договор управления в части предоставления коммунальных услуг прекращает свое действие.

9. Прочие условия.

9.1 Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов, информационных стендов МКД, официальном сайте управляющей организации.

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению.

9.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;

- предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение второго квартала текущего года за прошедший год;

- участия уполномоченного Собственниками лица (при его отсутствии, участие любого собственника) в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

- активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

9.4. Отсутствие решения Собственников помещений о не принятии письменного отчета в установленный Договором срок является его акцептом.

9.5. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.6. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания (уполномоченного собственниками лица), второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений инициатором общего собрания или уполномоченным ими лицом.

9.8. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

9.9. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 — Список Собственников помещений

Приложение № 2 — Перечень услуг (работ) по управлению.

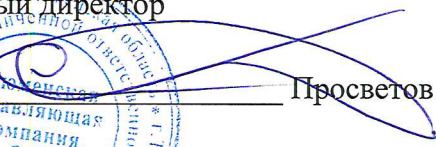
Приложение № 3 — Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 4 — Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 5 — Перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией и определение размера платы за коммунальные услуги.

Приложение № 6 - О порядке определения размеров платы и осуществления расчетов по договору

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Управляющая организация:	Собственники помещений:
ООО «Тюменская УК по ЭЖФ» Адрес: 625002, г. Тюмень, ул. Орджоникидзе, 11/1 р/сч 40702810767100154702 в Западно-Сибирском Банке ПАО Сбербанк г.Тюмень к/сч 301018108000000000651 ИНН/КПП 7204116422/720301001 ОГРН 1077203055082 БИК 047102651 официальный сайт: www. yk-ezhf.ru Электронная почта: tuk.ezhf@gmail.com; yk@yk72.ru Генеральный директор   Просветов А.В.	Приложение № 1 — Список Собственников помещений

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

Генеральный директор

Просветов А.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 воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
3. Прочистка канализационного лежака.
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах.
6. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-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 проемов.
2. Замена разбитых стекол окон дверей.
3. Утепление входных дверей в подъезды.
4. Утепление чердачных перекрытий.
5. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
7. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.
8. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
9. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
10. Утепление бойлеров.
11. Утепление и прочистка дымоотводящих каналов.
12. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
13. Консервация поливочных систем.
15. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
16. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
17. Поставка пружин на входных дверях.
18. 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 дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
3. Смена прокладок в водопроводных кранах.
4. Уплотнение сгонов.
5. Прочистка внутренней канализации.

6. Укрепление распатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.
7. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
8. Укрепление трубопроводов.
9. Проверка канализационных вытяжек.
10. Мелкий ремонт изоляции.
11. Проветривание колодцев.
12. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
13. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

Прочие работы.

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка 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 и очистка придомовой территории.
10. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
11. Удаление мусора из здания и его вывозка.

Обслуживание лифтового хозяйства.

1. Периодические осмотры лифтового оборудования.
2. Периодическое техническое освидетельствование лифтов.
3. Страхование лифтов

Санитарное содержание лестничных клеток:

1. влажное подметание лестничных площадок и маршей:
 - нижних трех этажей – 5 дней в неделю;
 - выше третьего этажа – в домах с лифтами – 1 раз в неделю;
2. мытье лестничных площадок и маршей – 2 раза в месяц,
3. влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов – 2 раза в месяц;
4. мытье окон в подъездах – 2 раза в год;
5. влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;
6. влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 1 раз в месяц.

Генеральный директор



Просветов А.В.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1. Стены и фасады

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

2. Перекрытия

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

3. Крыши

Очистка ливневой канализации

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

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

5. Внутренняя отделка

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

6. Центральное отопление

Восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.

7. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

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

8. Электроснабжение и электротехнические устройства

Восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

9. Вентиляция

Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

Генеральный директор



Просветов А.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):

- 1.1. Холодное водоснабжение
- 1.2. Горячее водоснабжение
- 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.

Генеральный директор



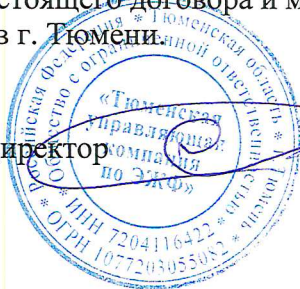
Просветов А.В.

О порядке определения размеров платы и осуществления расчетов по договору

	<u>Размер платы за содержание жилого помещения</u>		
1.	Управление многоквартирным домом		2,88
2	Текущий ремонт общего имущества		4,17
3	Услуги по содержанию общего имущества		8,95
	в том числе	содержание земельного участка	3,4
		уборка помещений общего пользования	2,94
		дезинсекция и дератизация	0,14
4	Услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами (вывоз ТБО)		3,89
5	Услуги по содержанию и текущему ремонту лифтового оборудования		5,62

Расчеты за коммунальные услуги осуществляются по тарифам, действующим на дату подписания настоящего договора и могут быть изменены на основании нормативно – правовых актов г. Тюмени.

Генеральный директор



Просветов А.В.

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 23 (двадцать три) листа

Генеральный директор ООО «Тюменская УК по ЭЖФ»

А.В. Просветов

