Договор № 134
управления многоквартирным домом

г. Тюмень 27 11 2006 г.

Собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении № 5 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **"Собственники жилых помещений"**,

Муниципальное учреждение «Тюменское городское имущественное казначейство», в лице директора Сбродова Николая Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **"Наймодатель"**,

а также собственники нежилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении № 6 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **"Владельцы нежилых помещений"**, и именуемые все вместе **"Заказчики"** с одной стороны,

и **ООО «Управляющая компания по содержанию жилищного фонда»**, в лице директора Захарова Александра Витальевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **"Управляющая организация"**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **"Стороны"**,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1.Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Тюмень, ул. Локтионников д. 8 корпус —.

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

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений;
- надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

1.3. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего договора указанные лица именуются пользователями помещений.

1.4. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Заказчиков и пользователей помещений в период срока действия договора, установленного п. 8.1 настоящего договора с учетом положений п.2.4.1 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 встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, 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, несущие колонны 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 трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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-регулировочных 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 систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных 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.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

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 эксплутационной ответственности.

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

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системе канализации – плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющаяся частью квартиры) или в отгороженный тамбур.

1.8. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений путем оказания услуг по управлению согласно перечню, приведенному в приложении № 1 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения.

1.9. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно перечню и объему работ, услуг по содержанию многоквартирного дома и перечню работ по выполнению непредвиденных ремонтов, определяемых приложениями № 2 и № 3 к настоящему договору, в объеме фактически собранных денежных средств. Изменения в указанные перечни услуг, работ вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения.

1.10. Текущий и/или капитальный ремонты общего имущества проводятся по решению общего собрания собственников помещений для:

- предупреждения преждевременного и устранения физического износа или разрушения общего имущества дома,
- поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов);
- поддержания и восстановления исправности и эксплутационных 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).

В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

1.11. Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по текущему и/или капитальному ремонтам общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора.

При необходимости проведения одного из данных ремонтов Управляющая организация вносит соответствующие предложение на рассмотрение общего собрания собственников многоквартирного дома. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по текущему/капитальному ремонтам,
- стоимость материалов,
- общая стоимость работ,
- срок начала работ,
- порядок финансирования,
- сроки возмещения расходов,
- прочие связанные с проведением текущего/ капитального ремонтов условия.

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

1.12. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах Собственников помещений, а также в собственных интересах.

Соответствующие отношения Управляющей организации с собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Управляющей организацией с собственниками жилых помещений и Владельцами нежилых помещений после принятия

тветствующего решения собственниками помещений в порядке, установленном ЖК РФ.

1.13. Управляющая организация обеспечивает пользователей помещений коммунальными услугами: чего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) путем заключения от собственного ни договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение в целях вого потребления соответствующих услуг гражданами-пользователями помещений и в целях производственного ребления Владельцами нежилых помещений.

1.14. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, мативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и деральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному ексу Российской Федерации:

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением вительства Российской Федерации от 13.08.06 г. №491 (далее - Правила содержания общего имущества в гоквартирном доме),
- «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением вительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307(далее - Правила предоставления коммунальных услуг),
- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением строя России от 27.09.03г. №170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).
- "Правилами пользования жилыми помещениями", утвержденными Постановлением Правительства РФ от 01.06 г. № 25 (далее – Правила пользования жилыми помещениями);
- нормативными актами органов местного самоуправления устанавливающими тарифы на вывоз ТБО, ержание лифтового хозяйства, коммунальные услуги и регулирующими порядок оплаты данных услуг по тоящему договору.

1.15. Наймодатель действует по настоящему договору в интересах соответствующих граждан - имателей и членов их семей.

Отношения, связанные с надлежащим исполнением нанимателями, а также членами их семей обязанностей надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил ьзования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и мунальных услуг, регулируются нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), договорами ального найма и найма жилого помещения, а также Правилами пользования жилыми помещениями, в части, не тиворечащей ЖК РФ, а также положениями настоящего договора, которые доводятся до сведения нанимателей в ядке, установленном п.2.2.1. настоящего договора.

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

1.17. Осуществляя управление по настоящему договору, Управляющая организация обязуется оказывать ьзователям помещений услуги, работы, не вошедшие в перечни работ, услуг, определяемые в порядке, новленном, п п. 1.8., 1.9. и 1.13. настоящего договора.

2. Обязанности сторон

2.1. Собственники жилых помещений обязуются:

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

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

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

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

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

2.1.4. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других тах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места соропровод, контейнерная площадка). Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, ряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

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

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

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

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

2.1.9. 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.

2.1.10. Ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), 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 и в случаях не использования Владельцами нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

2.1.11. 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.

2.1.12. 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.

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

2.1.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи коммунальных услуг.

2.1.15. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

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

2.1.17. 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;

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

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

2.1.20. Передать Управляющей организации в срок не позднее 05 (пяти) дней с момента заключения настоящего договора техническую и иную документацию (технический паспорт и т.д.) на многоквартирный дом.

2.1.21. Рассматривать предложения Управляющей организации о распоряжении общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Заказчиками и в течение 15 дней давать мотивированный ответ по ним.

2.1.22. Ежегодно не позднее 15 декабря каждого последующего года, пересматривать на общем собрании Собственников размер оплаты по настоящему договору с учетом предложений Управляющей организации.

2.1.23. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме уполномоченного представителя Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, а также получения краткого письменного отчета о выполнении Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

2.1.24. В случае отъезда из квартиры вместе со всеми совместно проживающими членами семьи (отпуск, командировка, лечение в клинике и т.д.) на срок более чем 03 (три) дня уведомить Управляющую организацию об этом и сообщить контактные телефоны и адреса лиц, имеющих право доступа в жилое помещение на случай возникновения аварийной ситуации.

2.1.25. 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 05 (пяти) дней соответствующего заявления с приложением к нему копий 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.

2.2. Владельцы нежилых помещений обязуются:

2.2.1. Использовать нежилое помещение в соответствии с условиями настоящего договора и исключительно по прямому назначению.

2.2.2. Нести возникающие в связи с эксплуатацией помещения расходы, в том числе на оплату текущего ремонта и расходуемых в процессе эксплуатации материалов, поддерживать помещение в исправном состоянии.

2.2.3. Соблюдать правила противопожарной безопасности, а также правила пользования тепловой и электрической энергией.

2.2.4. Содержать в чистоте и порядке часть придомового земельного участка, примыкающую к нежилому помещению (с фасадной стороны и со стороны двора).

2.2.5. Оплачивать работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также потребляемые коммунальные услуги в порядке установленном разделом № 4 настоящего договора. Услуги телефонной связи должны оплачиваться по факту пользования каждым абонентским номером.

2.3. Наймодатель жилых помещений обязуется:

2.3.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору в течение 10 рабочих дней с момента заключения настоящего договора направить нанимателям извещение о выбранной Управляющей организации, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг,

предусмотренных пп..1.8, 1.9. и 1.13. настоящего договора. Извещение должно содержать информацию о порядке обслуживания нанимателей и членов их семей по настоящему договору с указанием адресов и телефонов руководителя Управляющей организации, диспетчерских и дежурных служб, абонентского отдела.

При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Наймодатель обязан информировать нанимателей о порядке и условиях обслуживания Управляющей организацией и обеспечении предоставления ею коммунальных услуг, перечисленных в п. 1.13. настоящего договора, о порядке и условиях оплаты услуг Управляющей организации.

2.3.2. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг содержания и ремонта общего имущества, а также коммунальных услуг.

2.3.3. Предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.

2.3.4. До заселения жилых помещений нести расходы на содержание жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома, а также расходы на оплату услуг отопления.

2.3.5. Представить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента заключения настоящего договора.

2.3.6. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма, после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя).

2.4. Управляющая организация обязуется:

2.4.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом в срок не позднее 30-ти дней со дня подписания настоящего договора.

2.4.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и непредвиденному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиями их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным п. п. 1.8., 1.9. настоящего договора.

2.4.3. Обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном п. 1.13. настоящего договора.

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

2.4.4. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг в течение суток со дня их обнаружения, а в случаях, если данные недостатки произошли по вине Управляющей организации, то в течении 07 (семи) дней устранить их.

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

2.4.6. 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.

2.4.7. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

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

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

2.4.10. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.4.11. 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 Пользователя помещения месте.

2.4.12.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.

2.4.13. В порядке, установленном в п. 4.7. настоящего договора направлять Собственникам жилых помещений, нанимателям, Владельцам нежилых помещений, а также Наймодателю - до заселения жилых помещений, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

2.4.14. Рассматривать в течение 15 дней жалобы и заявления пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.4.15. Ежегодно представляет Собственникам помещений в многоквартирном доме в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения на доске объявлений, передаче уполномоченному лицу Собственников и/или размещения в почтовых ящиках Собственников.

2.4.16. 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, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении

общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственник непосредственного управления, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в та доме.

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

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

2.4.19. Организовать самостоятельно или с привлечением третьих лиц начисление, сбор и перечисле платежей, осуществляемых Собственниками в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставле квитанции-извещения не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

2.4.20. Информировать Собственников помещений об изменении размера платы за жилое помещени коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.4.21. Организовать перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленн либо их ненадлежащего качества).

2.4.22. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженер оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйствен финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.4.23. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в помещении Собственн за его счет и по его заявлению в сроки, предусмотренные нормативами, а в случае аварии – незамедлительно, договорной цене.

3. Права сторон

3.1. Заказчики имеют право:

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

3.1.2. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие авари инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акт причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Догов управления в соответствии с Жилищным кодексом

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

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

3.2. Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений не вправе:

3.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышаю максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженер систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответстви порядком государственного учета жилищных фондов;

3.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

3.2.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в об коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документа на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;

3.2.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещен свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

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

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и непредвиденному ремонту об имущества многоквартирного дома.

3.3.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт (непредвиден жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением расходов ответчика (госпошлина, услуги юриста, бухгалтера, канцелярские и транспортные расходы и т.д.).

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

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

3.3.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланиро помещений, общего имущества, а также об использовании их Пользователями помещений не по назначению.

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

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в т 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 случ превышения предельных сроков его износа;

– в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Собственнику коммунальных услуг.

3.3.7. С согласия Собственников помещений привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственниками.

3.3.8. С согласия Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками.

3.3.9. Устанавливать на Общем имуществе инженерное и иное оборудование.

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

3.3.11. Требовать от Собственников оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.3.12. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчиков или Пользователей помещений.

3.3.13. 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.

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

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

3.3.16. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

4. Порядок расчетов

4.1. Оплата Собственником услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, ремонту (непредвиденному) общего имущества в многоквартирном доме. Текущий и капитальный ремонты проводятся на основании принятого Заказчиками решения о их проведении, установлении перечней работ, сроков их проведения, а также размера платы для каждого Собственника (п. 1.10, 1.11 настоящего договора). При принятии Собственниками соответствующего решения плата за текущий/капитальный ремонты будут включаться в плату за содержание и ремонт (непредвиденный) помещения в порядке установленными данными решениями.

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и непредвиденный ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается на общем собрании Собственников многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации на срок не менее чем один год. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

4.3. Стороны договорились, что размер платы:

- за содержание и непредвиденный ремонт общего имущества, в т.ч. управление многоквартирным домом составляет 8,08 рублей за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику,

- за вывоз ТБО, содержание лифтового хозяйства в многоквартирном доме определяется за один квадратный метр занимаемой общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно тарифам, утвержденным нормативными актами (постановлениями) органов местного самоуправления, регулирующими соответствующий порядок оплаты.

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

4.5. Оплата коммунальных услуг осуществляется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги указан в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4.6. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за содержание и непредвиденный ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги.

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

Плата вносится Заказчиками ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании платежных документов представляемых Управляющей организацией не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.8. В случае не внесения платы по настоящему договору 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.

4.9. Не использование Заказчиками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за свое 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.

4.10. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за услуги определяется в соответствии с п.п.4.12.- 4.16. настоящего договора

4.11. Услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил

предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям настоящего договора.

Установленной продолжительностью перерывов в оказании услуг и выполнении работ является предельная длительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ, определенная в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иными требованиями законодательства Российской Федерации и условиями настоящего договоров.

4.12. Собственники жилых помещений и наниматели жилых помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы в управляющую организацию.

Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения.

4.13. В случаях, указанных в п. 4.10. настоящего договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.14. Не допускается изменение 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.

4.15. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.16. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных настоящим договором работ, возникших, по объективным причинам, в том числе связанным с аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Собственниками дополнительно.

4.17. Размер оплаты Собственником услуг по настоящему Договору, содержащийся в разделе 4 настоящего договора действует по _____ 200___ года и подлежит пересмотру не позднее 15 декабря текущего года на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации.

В дальнейшем размер оплаты, Собственником услуг по настоящему Договору, содержащийся в разделе 4 настоящего договора, подлежит ежегодному обязательному пересмотру не позднее 15 декабря каждого последующего года на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации.

В случае если общим собранием Собственников будет принято решение об изменении условий раздела 4 настоящего договора, такие изменения оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

В случае несогласия Управляющей организации с утвержденными общим собранием Собственников на следующий год условиями оплаты услуг (работ), дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении условий оплаты Управляющей компанией не подписывается, а настоящий договор считается автоматически расторгнутым по истечении двух месяцев после принятия общим собранием Собственников такого решения. В течение указанного двухмесячного срока условия оплаты услуг (работ) Управляющей организации определяются настоящим договором.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет 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.

5.2. Управляющая организация вправе взыскать с Заказчиков ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.3. 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.

5.4. 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 но настоящему договору и судебные издержки.

5.5. 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).

5.6. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Заказчиков.

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

5.8. Условия освобождения от ответственности:

5.8.1 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.

данские волнения, военные действия и т.п.

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

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить офиц о заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Порядок разрешения споров

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

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

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

6.4. Претензии (жалобы, заявления) могут быть предъявлены Сторонами в течение 2-х недель от даты, когда они узна ли должны были узнать о нарушении их прав. Претензии (жалобы, заявления), предъявленные по истечении данного срока вляющая организация не рассматривает.

7. Условия и порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных ом.

7.2. Договор может быть расторгнут:

- по инициативе общего собрания Собственников в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанно или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом;
- но инициативе Управляющей организации, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляю организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению;

соглашению сторон;

наступлении условий указанных в аб. 4 п.4.17. настоящего договора;

наступлении условий указанных в п. 2.1.26. настоящего договора;

учае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник;

основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

7.3. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Заказчиков, Собственники, обязаны ком ировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты, а так же средства направленные Управляющей изацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания Сторонами настоящего договора акта приема передачи ческой документации на многоквартирный дом и действует до «01» 02 2012 г.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор ается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9. Прочие условия

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в менной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, ука ый в таких соглашениях.

9.2. Один экземпляр настоящего договора хранится у Управляющей организации, второй у уполномоченного ставителя Собственников, третий у Наймодателя, четвертый у Владельца нежилого помещения. Собственники вправе чить копию настоящего договора.

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

9.4. Неотъемлемой частью настоящего договора являются приложения:

- Перечень услуг (работ) по управлению.
- Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оказание которых осуществляется за счет ств платы за содержание и текущий ремонт.
- Перечень работ по непредвиденному ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняемых за счет средств ы за содержание и текущий ремонт.
- Перечень коммунальных услуг, обеспечиваемых Управляющей организацией и определение размера платы за унальные услуги.
- Список собственников жилых помещений.
- Список собственников нежилых помещений.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

обственники жилых помещений	Владельцы нежилых помещений	Наймодатель	Управляющая организация
дения о собственниках и одписи представлены в Приложении № 5 к настоящему договору.	Сведения о собственниках и их подписи представлены в Приложении № 6 к настоящему договору.	МУ «ТГИК» Г. Тюмень, ул. Республики,25	ООО «Управляющая компания по содержанию жилищного фонда» Г. Тюмень, ул. Мельникайте 123а
____/_____	_____/_____	/Н.М. Сбродов М.П.	/А.В. Захаров м.п.

Администрация г. Тюмени

Замдиректора департамента ЖКХ _____Н.В. Скурихин

Приложение № 1
К договору № 134 от 27.11 2006 г.

Перечень услуг (работ)
по управлению многоквартирным домом

Перечень услуг (работ)
Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной окументации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную окументацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту ногоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за чеством выполненных работ
Заключение договоров с Ресурсоснабжающими организациями
Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей обственникам за содержание и ремонт помещения, ммунальные и прочие услуги.
Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого обственника
Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг
Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего ущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской дерации
Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и кущему ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение
Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции щего имущества, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов
Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению, а также расчет расходов на их веденне и порядок возмещения данных расходов
Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника
Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также ументов, являющихся основанием для их использования иными лицами
Представление устных разъяснений Собственникам о порядке пользования жилыми ещениями и общим имуществом многоквартирного дома
Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий, кроме справок занных с регистрационным учетом граждан
Организация регистрационного учета граждан
Информирование Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги
Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, а также расчет расходов на их ведение и порядок возмещения данных расходов

Заказчики	Наймодатель	Управляющая организация
Сведения и подписи дставлены в приложениях № , 6 к настоящему договору	МУ «ТГИК»	ООО «УК по СЖФ»
	М.П. / Н.В. Сбродов	М.П. ООО «УК по СЖФ» /А.В. Захаров

Приложение № 2
к договору № 134 от 27.11 2006 г.

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома

[illegible]	Системы	Составляющие	Выполняемые работы и услуги	Период выполнения
	1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду			
1.1.	Строительные конструкции	Кровля	Очистка скатных кровель от снега, обеспечение толщины снежного покрова на кровлях не более 30 см	Постоянно, до 01 мая
1.2.	Придомовая территория		Рыхление снега, уборка придомовых территорий при проведении весенней уборки территории жилого дома	До 01 мая
1.3.	Придомовая территория		Ремонт, покраска оборудования детских, спортивных, хозяйственно-бытовых площадок, скамеек, урн	С 01 мая до 01 июня
1.4.	Придомовая территория		Побелка деревьев и поребриков	До 01 мая
1.5.	Придомовая территория		Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие а месячниках по санитарной очистке города	В период проведения весеннего месячника по благоустройству
1.6.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний горячей деаэрированной водой, а также останов и герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. Не допускать отсутствия заполнения системы деаэрированной водой после проведения гидравлических испытаний	После окончания отопительного периода
1.7.	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Обеспечение исправной работы ливневой канализации в переходный период	1 раз в год до 15 марта
1.8.	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение вореждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	01 апреля по -01 мая
1.9.	Инженерные коммуникации	Водоснабже-ние и канализация	Расконсервация и ремонт поливочной системы (ревизия запорной арматуры)	До 01 июня
1.10	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Очистка отмосток от снега при подготовке к сезонной эксплуатации	До 30 марта (график)
1.11	Строительные конструкции	Козырьки над подъездами	Очистка козырьков от снега и надели	До 30 марта (график по необходимости)
1.12	Строительные конструкции	Окна и двери	Работы по снятию доводчиков, пружин на входных дверях	До 15 мая
	2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду			
2.1.	Строительные конструкции	Кровля	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	С 15 мая по 15 августа (график)
2.2.	Строительные конструкции	Кровля	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2% от площади кровли независимо от материала кровли	С 15 мая по 15 сентября (по графику и по мере необходимости)
2.3.	Строительные конструкции	Кровля	Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений ограждения, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений)	С 15 мая по 15 августа (по графику и по мере необходимости)
2.4.	Строительные конструкции	Кровля	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов	По графику 1 раз в год
2.5.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Проведение гидропневматической промывки системы без разбора ее элементов со снятием сопла элеватора в соответствии с Инструкцией по подготовке системы отопления к отопительному периоду	С 15 мая по 15 августа по графику 1 раз в 2 года и после ремонта системы
[illegible]	Инженерные коммуникации	Система отопления	Гидравлические испытания системы в соответствии с «Правилами технической эксплуатации жилищного фонда», а также требованиями технического надзора энергоснабжающей организации и Управляющей компании	С 15 мая по 15 августа по графику
2.7.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулировочной арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек	По графику 1 раз в год и по мере необходимости

2.8.	Инженерные коммуникации	Система ГВС	Гидравлические испытания системы, проходящей по техническим подпольям, до отсекающей арматуры по стоякам – подающего и циркуляционного трубопроводов	С 15 мая по 15 августа
2.9.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Врезка штуцеров, воздушников, спутников, гильз в систему, заливка масла в гильзы при необходимости	С 15 мая по 15 августа
2.10	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Снятие, установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрения дисков задвижек, проверки плотности колец задвижек, плотности закрытия, опрессовки), замена фланцевых соединений по всей системе – с ведением журнала	С 15 мая по 15 августа (1 раз в 3 года)
2.11.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения)	С 15 мая по 15 августа
2.12.	Инженерные коммуникации	Система ХВС	Консервация (отсечение от системы ХВС, слив воды) из поливочной системы	До 15 сентября
2.13.	Инженерные коммуникации	Система ХВС, ливневая канализация	Ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	По мере необходимости до 30 августа
2.14	Строительные конструкции	Перекрытия фундаментов и стены подвалов	Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций	С 15 мая до 15 августа (график)
2.15	Строительные конструкции	Стены	Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5 % от площади цоколя)	С 15 мая до 15 августа (график)
2.16.	Строительные конструкции	Фундаменты и стены подвалов	Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	Постоянно
2.17.	Придомовая территория		Очистка отмосток от мусора и растительности	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
2.18	Строительные конструкции	Полы, стены	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	1 раз в год, график
2.19	Строительные конструкции	Окна и двери	Работы по установке доводчиков, пружин на входных дверях	До 30 октября
2.20	Строительные конструкции	Окна	Остекление мест общего пользования, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных изделий	По графику и по мере необходимости
2.21	Строительные конструкции	Двери	Ремонт и укрепление входных, межэтажных дверей (обеспечение плотного притвора дверей тамбура, заделка щелей в дверях и в дверных коробках), установка исправных скобяных изделий, очистка и покраска входных дверей	С 15 мая по 15 августа, график
2.22	Инженерные коммуникации	Система отопления	Снятие показаний приборов на элеваторном узле (давление, температура теплоносителя до и после элеваторного узла) с ведением журнала	1 раз в месяц в течение отопительного сезона и по мере необходимости
2.23	Придомовая территория		Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по санитарной очистке города	При проведении осеннего месячника по благоустройству
	3. Работы, выполняемые при обслуживании жилого фонда в течение года			
3.1.	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Заделка щелей и трещин, устранение провалов, ремонт просевшей отмостки до 5 % от общей протяженности на доме в год	С 15 мая по 15 октября
3.2.	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Проведение технического осмотра систем в технических подвалах	2 раза в месяц, график
3.3.	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Открытие-закрытие запорно-регулирующей арматуры	1 раз в месяц
3.4.	Мусоропроводы		Профилактический осмотр мусоропроводов и устранение неисправностей ствола и загрузочного клапана	2 раза в месяц, график
3.5.	Мусоропроводы		Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
3.6.	Мусоропроводы		Уборка бункеров	1 раз в месяц
3.7.	Мусоропроводы		Мойка сменных мусоросборников	ежедневно
3.8.	Мусоропроводы		Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно

3.9.	Мусоропроводы		Влажная уборка мусороприемных камер с применением мыльно-содового раствора (100г соды и 25г мыла на ведро воды)	Ежедневно
3.10	Придомовая территория		Подметание свежевыпавшего снега на асфальтированной придомовой территории до 2 см.	1 раз в сутки в дни снегопада
3.11	Придомовая территория		Подметание асфальтированной территории в дни без снегопада	Ежедневно
3.12	Придомовая территория		Подсыпка песком придомовой территории (во время гололеда)	1-2 раза в сутки во время гололеда
3.13	Придомовая территория		Очистка асфальтированной территории от наледи с предварительной обработкой хлоридами (во время гололеда)	1 раз в сутки во время гололеда
3.14	Придомовая территория		Сметание снега со ступеней и площадок	Ежедневно
3.15	Придомовая территория		Перекидывание снега и скол льда (50 % асфальтированной территории)	1 раз в 2 суток
3.16.	Придомовая территория		Уборка крупного мусора с придомовой территории, вывоз мусора	Ежедневно
3.17.	Придомовая территория		Уборка газонов	1 раз в двое суток
3.18.	Придомовая территория		Очистка контейнерной площадки, урн от мусора	1 раз в сутки
3.19.	Придомовая территория	Входные крыльца	Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора), очистка металлической решетки и приямка	Ежедневно
.20.	Придомовая территория	Озеленение	Проведение осмотров, обеспечение сохранности и уход за насаждениями (рыхление почвы, полив, вырубка деревьев диаметром до 10см. и кустарников)	В агротехнические сроки
.21.	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Очистка дренажа, устранение засоров	По мере необходимости
22	Инженерные коммуникации	Канализация	Промывка (прочистка) трубопроводов канализации	2 раза в год и по мере необходимости
23.	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов	По мере необходимости
24	Инженерные коммуникации	Системы отопления	Ремонт приборов отопления, предусмотренных проектом, а именно: заваривание порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гидравлическими испытаниями, замена секции чугунного радиатора	По мере необходимости
5.	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Замена аварийных участков трубопроводов и запорной арматуры (ГВС, ХВС, канализации) в объеме 1 % от общей протяженности системы дома в год	По мере необходимости
6.	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации, вентиляции	Проведение профилактических осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, консультация жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием	1 раз в год
7.	Строительные конструкции		Производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги в вентиляционных каналах	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
.	Строительные конструкции		Осмотр оголовков дымоходов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки в зимнее время не реже 1 раза в месяц, сведения о проверке заносить в специальный журнал	Не реже 1 раза в месяц в зимний период
	Места общего пользования	Лифты	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
	Места общего пользования	Лифты	Мытье стен и дверей кабины лифта	2 раза в месяц
	Места общего пользования	Окна	Мытье окон	2 раза в год
	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	Нижних 3-х этажей ежедневно, Выше 3-го этажа – 2 раза в неделю
	Места общего	Лестничные	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц

	пользования	площадки и марши		
3.34.	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Влажная протирка стен, окрашенных масляной краской, дверей, оконных ограждений, деревянных перил, чердачных лестниц, отопительных приборов, влажная протирка подоконников, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств	1 раз в год
3.35.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)	2 раза в год и по мере необходимости
3.36.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия ВРУ	2 раза в год и по мере необходимости
3.37.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной электросети мест общего пользования	2 раза в год и по мере необходимости
3.38.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	2 раза в год и по мере необходимости
3.39.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора	2 раза в год и по мере необходимости
3.40.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и ответвительных распредкоробках	2 раза в год и по мере необходимости
3.41.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	Постоянно
3.42.	Инженерные коммуникации	Система электросн-ия	Снятие показаний электросчетчиков мест общего пользования и лифтов в ведением журнала	Ежемесячно

Заказчики	Наймодатель	Управляющая организация
Сведения и подписи представлены в приложениях № 5,6 к настоящему договору	МУ «ТГИК»	ООО «УК по СКО»
	/ Н.В. Сбродов М.п.	А.В. Захаров М.п.

Приложение № 3
к договору № 134 от 27.11 2006г.

Перечень работ по непредвиденному 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.

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. Мусоропроводы

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

15. 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.

16. 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.

Заказчики	Наймодатель	Управляющая организация
Сведения и подписи представлены в приложениях № 5,6 к настоящему договору	МУ «ТГИК»	ООО «УК по СЖФ»
	Н.В. Сбродов М.П.	А.В. Захаров М.П.

Приложение № 4
К договору № 134 от 27.11.2006 г.

**Перечень коммунальных услуг,
обеспечиваемых 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. Газоснабжение

1.6. 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.

Заказчики	Наймодатель	Управляющая организация
Сведения и подписи представлены в приложениях № 5,6 к настоящему договору	МУ «ТГИК»	ООО «УК по СЖФ»
	/ Н.В. Сбродов М.п.	/ А.В. Захаров М.п.

ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ

к договору управления многоквартирным домом
№ 134 от «27» ноября 2006 г. (далее – Договор)

г. Тюмень

«___»_____ 200__г.

Собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении № 5 к Договору), именуемые в дальнейшем **Собственники жилых помещений,**

Муниципальное учреждение «Тюменское городское имущественное казначейство» в лице директора Сбродова Николая Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Наймодатель,**

а также **собственники нежилых помещений** (согласно списку, приведенному в Приложении № 6 к Договору), именуемые в дальнейшем **Владельцы нежилых помещений**, и именуемые все вместе **Заказчики,** с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания по содержанию жилищного фонда** в лице директора Захарова Александра Витальевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны,**

составили настоящий протокол разногласий к Договору, о нижеследующем:

1. Внести изменения в пункт 2.3. Договора:

Пункт Договора	Первоначальная редакция	Редакция Наймодателя
Подпункт 2.3.3. пункта 2.3.	Предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.	**Исключить** из текста договора (так как МУ «ТГИК» не наделено по уставу функциями распределения, либо предоставления жилых помещений). Согласно ст.14 ЖК РФ, ст.46 Устава г.Тюмени предоставление жилых помещений муниципального жилищного фонда по договору социального найма относится к компетенции органа местного самоуправления – Администрации г.Тюмени.
Подпункт 2.3.4. пункта 2.3.	До заселения жилых помещений нести расходы на содержание жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома, а также расходы на оплату услуг отопления.	**Исключить** из текста Договора. Согласно п.3 ст.153 ЖК РФ до заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов расходы по содержанию жилых помещений и коммунальные услуги несут органы местного самоуправления или управомоченные ими лица.

2. Настоящий протокол разногласий вступает в силу с момента его подписания Сторонами, является неотъемлемой частью Договора.

Подписи Сторон:

Собственники жилых помещений	**Владельцы нежилых помещений**	**Наймодатель**	**Управляющая организация**
Сведения о Собственниках и их подписи представлены в Приложении № 5 к настоящему договору	Сведения о Собственниках и их подписи представлены в Приложении № 6 к настоящему договору	МУ «Тюменское городское имущественное казначейство» 625003, г. Тюмень, ул. Республики, 25	ООО «Управляющая компания по содержанию жилищного фонда» г. Тюмень, ул. Мельникайте, 123а
_____/_____/	_____/_____/	Директор _____/Н.М. Сбродов/	Директор _____/А.В. Захаров/

«18» 01 2007г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К договору управления № 134 от 27.11.2006г. многоквартирным домом
№ 8 по ул. Монтажников г. Тюмени

Г. Тюмень

_____ 2007года

Собственники жилых и нежилых помещений (согласно списку Приложений № 5,6 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **"Собственники "**,

Муниципальное образование городской округ город Тюмень в лице Заместителя директора Департамента ЖКХ администрации города Тюмени Скурихина Н.В., действующего на основании распоряжения Главы города Тюмени от 02.06.2006г. № 112-рг «О внесении дополнений и изменений в распоряжение Главы города от 27.07.2005г. № 112-рг», а также приказа Заместителя Главы города, директора департамента ЖКХ от 13.10.2006г. № 122, именуемое в дальнейшем **«Собственник муниципальных жилых и нежилых помещений»**, именуемые совместно **"Заказчики"** с одной стороны,

и **ООО «Управляющая компания по содержанию жилищного фонда»**, в лице директора Захарова А.В, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **"Управляющая организация"**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **"Стороны"**,

Подписали настоящее дополнительное соглашение на ниже следующих условиях:

1. Стороны во исполнение п. 9.1. договора управления многоквартирным домом пришли к соглашению внести в условия договора следующие изменения:

1.1. **п. 2.1.22 договора читать в новой редакции**: «Организовывать и проводить по предложению Управляющей организации общие собрания собственников помещений по вопросам выполнения работ по текущему и/или капитальному ремонтам общего имущества многоквартирного дома, в порядке, установленном требованиями законодательства РФ».

1.2. **П. 2.4.1. договора читать в новой редакции**: «Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом с первого числа месяца, следующего за месяцем издания органами местного самоуправления распоряжения об исключении данного дома из управления муниципального предприятия и передачи технической документации на дом ООО «УК по СЖФ»

1.3. **П. 2.4.5. договора читать в новой редакции**: «Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты незамедлительно (не более часа с момента получения заявки). Сроки устранения аварий не должны превышать сроков устранения, установленных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда или иными нормативными актами».

1.4. **П. 2.4.15. договора читать в новой редакции**: «Ежегодно, по окончании 12 месяцев с момента принятия многоквартирного дома в управление, в течение квартала, следующего за истекшим отчетным периодом, текущего года представлять Собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения на доске объявлений, передаче уполномоченному лицу собственников и/или размещения в почтовых ящиках собственников».

1.5. **В п. 2.4.18 договора** после слов «к предмету настоящего договора» дополнить словами «путем размещения на доске объявлений и передаче уполномоченному лицу собственников».

1.6. **В п. 2.4.20. договора** после слов «действующим законодательством РФ» дополнить словами «путем размещения на доске объявлений и передаче уполномоченному лицу собственников».

1.7. **В п. 4.2. договора** после слов «один год» дополнить словами «и подлежит в дальнейшем ежегодной индексации в соответствии с общероссийским индексом инфляции».

1.8. **В п. 4.3. договора** внести следующие изменения:

- в первом абзаце пункта после слов «помещения, принадлежащего Собственнику» дополнить словами «и подлежит ежегодной индексации в соответствии с общероссийским индексом инфляции»;

- абзац второй пункта изложить в следующей редакции: «Стороны договорились, что размер платы за вывоз ТБО, лифтовое хозяйство за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику определяется согласно тарифа, утвержденного Постановлением Администрации г. Тюмени № 1-пк от 27.01.2006г. «Об утверждении перечня работ, входящих в плату за содержание и ремонт жилого помещения».

1.9. **В п. 4.6. договора** после слов «за коммунальные услуги» дополнить словами «в размере, установленном настоящим договором».

1.10. **П. 4.17. договора изложить в новой редакции**: «При изменении тарифов на оплату услуг (содержание и непредвиденный ремонт общего имущества, коммунальные) в период действия договора, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору не требуется. При расчетах за данные услуги будут применяться новые тарифы с даты введения их в действие, при выполнении Управляющей компанией условия, предусмотренного п. 2.4.20 настоящего договора».

1.11. **П. 7.2. договора изложить в новой редакции**: «Настоящий договор может быть расторгнут:

А) по истечении срока действия договора, указанного в п. 8.1.;

Б) досрочно, до истечения срока действия договора, с обязательным письменным уведомлением за два месяца до предполагаемой даты расторжения договора:

- по соглашению сторон;

- в случае ненадлежащего исполнения Управляющей компанией обязанностей, предусмотренных настоящим договором. Решение о досрочном расторжении договора по данному основанию принимается решением общего собрания Собственников с участием представителя Управляющей компании;

В) в случае прекращения у пользователя помещения права собственности или иного вещного права на помещение в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного пользователя помещения считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. При этом новый пользователь помещения присоединяется к настоящему договору путем его подписания»;

Г) в случае ликвидации Управляющей организации,

Д) по основания, предусмотренным гражданским законодательством РФ»

1.12. **Дополнить договор п. 7.4. в следующей редакции**: «Договор подлежит изменению в одностороннем порядке в случае принятия закона и иных нормативных актов, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора».

1.13. **Пункт 8.1. договора изложить в новой редакции**: «Настоящий договор после его подписания Сторонами вступает в силу с первого числа месяца, следующего за месяцем издания органами местного самоуправления распоряжения об исключении данного дома из управления муниципального предприятия и передачи технической документации на дом ООО «УК по СЖФ и действует в течение пяти лет. с «01» 02 2007 г. по «31» 01 2012 г.».

1.14. В Приложении № 4 подпункт 1.5. исключить

1.15. Стороны договорились, что иные условия договора не отраженные в настоящем дополнительном соглашении, остаются неизмененными.

2. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания сторонами и распространяет свое действие на отношения, возникшие с момента вступления договора управления в силу, и действует на весь период действия договора управления.

3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью указанного выше договора управления.

Собственники	Собственник муниципальных жилых и нежилых помещений	Управляющая организация
Подписи согласно приложении 5,6 к договору управления	Муниципальное образование городской округ город Тюмень в лице Заместителя директора Департамента ЖКХ администрации города Тюмени, действующего на основании распоряжения Главы города Тюмени от 02.06.2006г. № 112-рг «О внесении дополнений и изменений в распоряжение Главы города от 27.07.2005г. № 112-рг», а также приказа Заместителя Главы города, директора департамента ЖКХ от 13.10.2006г. № 122,	ООО «Управляющая компания по содержанию жилищного фонда»
	_____ / Н.В. Скурихин М.П.	_____ / А.В. Захаров М.П.