Договор № 178
управления многоквартирным домом

г. Тюмень 01.10 2007 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. Мельникайте д. 126 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 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, отраженных в Приложении № 2 (Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома), Приложении № 3 (Перечень работ и сроки по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования) к настоящему договору, в объеме фактически собранных денежных средств. Изменения в указанные перечни услуг, работ вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения.

Перечень и объемы работ по текущему ремонту общего имущества согласовываются сторонами договора в Приложении № 4 (О порядке определения размеров платы и осуществления расчетов по договору) к настоящему договору.

1.10. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

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 работы осуществляются собственниками соответствующих помещений.

1.11. Капитальный ремонт общего имущества проводятся по решению общего собрания собственников помещений для:

– предупреждения преждевременного и устранения физического износа или разрушения общего имущества дома,
– 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).

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

При необходимости проведения данного ремонта Управляющая организация вносит соответствующие предложение на рассмотрение общего собрания собственников многоквартирного дома. В предложении должны быть указаны:

– необходимый объем работ по капитальному ремонту,
– стоимость материалов,
– общая стоимость работ,
– срок начала работ,
– порядок финансирования,
– сроки возмещения расходов,
– прочие связанные с проведением капитального ремонта условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регламентируются в порядке, установленном распоряжением администрации г. Тюмени № 1330-рк от 19.11.05 г.

1.13. 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 и нежилых помещений после принятия соответствующего решения собственниками помещений в порядке, установленном ЖК РФ.

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

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

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

«Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307(далее - Правила предоставления коммунальных услуг),

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

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

– нормативными актами органов местного самоуправления устанавливающими тарифы на вывоз ТБО, содержание лифтового хозяйства, коммунальные услуги и регулирующими порядок оплаты данных услуг по настоящему договору.

1.16. Наймодатель действует по настоящему договору в интересах соответствующих граждан – нанимателей и членов их семей.

Отношения, связанные с надлежащим исполнением нанимателями, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), договорами социального найма и найма жилого помещения, а также Правилами пользования жилыми помещениями, в части, не противоречащей ЖК РФ, а также положениями настоящего договора.

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

1.18. Осуществляя управление по настоящему договору, Управляющая организация обязуется оказывать пользователям помещений услуги, работы, не вошедшие в перечни работ, услуг, определяемые в порядке, установленном, пп. 1.8., 1.9. и 1.12. настоящего договора.

2. Обязанности сторон

2.1. Собственники жилых помещений обязуются:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.9. Информировать Управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплате 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 заранее согласованное с Управляющей компанией время в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющей компании (в т.ч. работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, конструктивных элементов, приборов учета, и выполнения необходимых ремонтных работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, конструктивных элементов здания, и контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.1.13. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки помещения, установленный Жилищным Кодексом РФ.

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 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.

Дополнительно в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили горячего и холодного водоснабжения, при наличии - и газового оборудования).

2.1.20. Передать (при наличии) 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 индексировать в соответствии с общероссийским индексом размер оплаты по настоящему договору.

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. 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. Собственники 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.

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 1.12. 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. 1.14. 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 с первого числа месяца, следующего за месяцем издания органами местного самоуправления распоряжения о передаче многоквартирного дома в управление управляющей компании.

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. 1.14. настоящего договора.

Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с требованиями законодательства РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам».

2.4.4. Принимать меры к устранению недостатков качества коммунальных 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 (не более часа с момента получения заявки). Выполнять иные заявки пользователей помещений в сроки указанные в приложении № 3 или в сроки, согласованные сторонами (если данный вид работ не указан в приложении № 3).

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, в т.ч. в соответствии с требованиями п. 2.6.3, 2.6.4. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

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. Направлять пользователям помещений, а также Наймодателю – до заселения жилых помещений, платежные документы для оплаты услуг не позднее 01-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата. Платежный документ должен соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

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 в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Данный отчет подлежит обязательному рассмотрению на общем собрании Собственников помещений, проводимом в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ.

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 Собственниками непосредственного управления, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

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

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

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

2.4.20. В письменном виде проинформировать Собственников и нанимателей жилых помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, но не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, путем вручения уведомлений лично каждому собственнику либо направления заказным письмом, либо через уполномоченное лицо Собственников многоквартирного дома, либо путем размещения информации на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома.

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

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

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

2.4.24. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. Права сторон

3.1. Заказчики имеют право:

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

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

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

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

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

3.2. Собственники жилых и нежилых помещений не вправе:

3.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с 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 обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом либо в технический паспорт помещения;

3.2.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения и/или многоквартирного жилого дома;

3.2.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять 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 ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением расходов на 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 перепланировке 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 оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

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

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

– 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. Устанавливать на Общем имуществе инженерное и иное оборудование.

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

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

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

3.3.12. 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.

3.3.13. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору. В этом случае управляющая компания несет перед Собственниками помещений ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств привлеченных подрядчиков.

3.3.14. 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.

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

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, перечень и объем которых определяется в соответствии с п. 1.8., 1.9. настоящего договора и действует на период выполнения Управляющей компанией установленного договором объема и перечня работ, услуг и подлежит ежегодной индексации в соответствии с общероссийским индексом инфляции.

4.1.2. При принятии собственниками помещений решения о проведении отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ, утвержденная на собрании собственников помещений, включается в цену договора на период выполнения таких работ.

4.1.3. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация в соответствии с п. 1.14. настоящего договора.

В части отношений по оплате Пользователями помещений ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, указанных в п. 1.14. настоящего договора, Управляющая организация участвует в расчетах, порядок ведения которых установлен в п. 4.3. и 4.4. настоящего договора и договорами, заключаемыми Управляющей организацией с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

4.1.4. Цена договора, порядок внесения соответствующей платы, цена обслуживания 1 кв.м. жилого (нежилого) помещения (при необходимости ее определения), а также порядок определения размеров платы за коммунальные услуги для целей возмещения соответствующих расходов Управляющей организации, которые она несет во исполнение настоящего договора, определены в приложении № 4 (О порядке определения размеров платы и осуществление расчетов по договору) к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

Условия, содержащиеся в приложении № 4 к настоящему договору (в части услуг по содержанию и ремонту общего имущества), действуют в течение одного года начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем издания органами местного самоуправления распоряжения о передаче многоквартирного дома в управление управляющей компании, и подлежат ежегодной индексации в соответствии с общероссийским индексом инфляции. В случае если собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании будет принято решение об изменении условий приложения № 4 к настоящему договору, такие изменения оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

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

4.2.1. Оплата услуг и работ Управляющей компании, в части управления и содержания и ремонта общего имущества дома, по настоящему договору производится собственниками и нанимателями жилых помещений, собственниками нежилых помещений в порядке, установленном условиями настоящего договора.

4.2.2. Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из цены договора для каждого Собственника пропорционально его доле на общее имущество собственников соответствующих жилых и нежилых помещений в общем имуществе собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.3. Общий размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению определяется в следующем порядке:

Р пл. общ. = (Пл. / S жил. Общ.) x S жил. Пом.,

Где:

Р пл. общ. – общий размер платы по отдельному жилому (нежилому) помещению;

Пл. – плата за содержание и ремонт помещений, определяемая в порядке, установленном п. 4.2.2. настоящего договора;

S жил. Общ. – площадь всех жилых и нежилых помещений, принадлежащих отдельному собственнику, для которого определялась Пл.;

S жил. Пом. – площадь отдельного жилого (нежилого) помещения, по которому рассчитывается Р пл. общ.

4.2.4. По просьбе всех или отдельных Собственников помещений Управляющая организация обязана производить расчет цены обслуживания 1 кв.м. жилых (нежилых) помещений, принадлежащих таким Собственникам помещений из расчета общего и ежемесячного размеров платы по соответствующим жилым (нежилым) помещениям. Соответствующая информация доводится Управляющей организацией до сведения заявителей.

4.2.5. Если соответствующим нормативно-правовым актом органа местного самоуправления будет установлена плата за содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей соответствующих жилых помещений в размере меньшем, чем предусмотрено п. 4.2.2..–4.2.3. настоящего договора (в т.ч. цены обслуживания 1 кв.м. жилого помещения в соответствии с п. 4.2.4. настоящего договора), то размер платы за содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей муниципальных жилых помещений принимается из расчета соответствующих цен, установленных указанным нормативно-правовым актом.

Оплата образовавшейся разницы осуществляется Собственником муниципального жилищного фонда в установленном порядке.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Плата включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (при наличии), отопление.

4.3.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется:

– на основании показаний индивидуальных приборов учета,

– при отсутствии индивидуальных приборов учета у Собственников и нанимателей жилых помещений - по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным органами местного самоуправления г. Тюмени.

4.3.3. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и используемым для расчета платы за коммунальные услуги гражданам.

4.3.4. При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия договора, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору не требуется. При расчетах за коммунальные услуги будут применяться новые тарифы с даты введения их в действие, при выполнении Управляющей организацией условия, предусмотренного п. 2.4.20. настоящего договора. Если Управляющая организация не выполнила условие об уведомлении пользователей жилых помещений об изменении размеров платы за коммунальные услуги в установленный срок, то новые тарифы будут применяться при расчетах за коммунальные услуги по истечении 30 дней с момента их уведомления.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.4.1. Плата за содержание и ремонт жилых помещений и плата за коммунальные услуги, оказываемые в соответствии с настоящим договором каждому жилому помещению, вносятся из расчета размера такой платы Собственниками жилых помещений и нанимателями жилых помещений.

Размер платы за комплексное обслуживание лифтового хозяйства устанавливается в размере_____руб/м^2 в мес. и изменяется в соответствии с нормативными актами органа местного самоуправления.

4.4.2. При установлении размеры платы за содержание и ремонт помещений с учетом платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по жилым помещениям, находящимся во владении и пользовании у нанимателей, размер платы в доле, приходящейся на оплату работ по капитальному ремонт общего имущества, вносит Собственник муниципального жилищного фонда в установленном порядке.

4.4.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плата за коммунальные услуги по нежилым помещениям вносятся из расчета размера такой платы собственниками нежилых помещений.

4.4.4. Внесение платы в порядке, предусмотренном в п. 4.4.1.–4.4.3. настоящего договора, осуществляется:

– за жилые помещения – нанимателями, собственниками (далее плательщики) на основании платежных документов (квитанций), выставляемых ОАО «ТРИЦ» по соответствующему договору с управляющей компанией в расчетно-кассовые центры ОАО «ТРИЦ» и иные пункты приема платежей. Форма и содержание платежных документов определяются управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством РФ;

– за нежилые помещения органов местного самоуправления, переданные в аренду – собственником вносится плата на расчетный счет Управляющей компании на основании выставленных ею платежных документов.

4.4.5. При использовании Управляющей организацией в качестве платежных документов ежемесячных бланков счетов или квитанций на оплату услуг, соответствующие платежные документы предоставляются плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.6. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.7. Собственники нежилых помещений вносят плату за предоставленные им коммунальные услуги в порядке, предусмотренном договорами, заключенными напрямую с ресурсоснабжающими организациями.

4.5. Порядок изменения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги или их размеров

4.5.1. Не использование не является основанием для невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги. При временном отсутствии нанимателей и собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5.3. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ Управляющей организацией производится перерасчет платы за содержание и ремонт помещений. В случае некачественного выполнения работ Собственники вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и соответственно перерасчета размеров платы, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.5.4. 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.

4.5.5. 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.

4.5.6. Не производится 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.

4.5.7. 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.

4.5.8. 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.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе и по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

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, гражданские волнения, военные действия и т.п.

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

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

5.9. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по настоящему договору в установленные сроки, обязаны уплатить пени 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.

6. Порядок разрешения споров

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

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

6.3. Претензии (жалобы, заявления) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Сторонами в письменном 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 узнали или должны были узнать о нарушении их прав. Претензии (жалобы, заявления), предъявленные по истечении данного срока Управляющая 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 законом.

7.2. Односторонний отказ от исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, не допускается. Настоящий договор может быть расторгнут:

А) по истечении срока действия договора;

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 организацией обязанностей, предусмотренных настоящим договором. Решение о досрочном расторжении договора по данному основанию принимается решением общего собрания Собственников с участием представителя Управляющей организации;

– 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.

В) по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

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

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор заключен сроком на пять лет, и вступает в силу с первого числа месяца, следующего за месяцем издания органами местного самоуправления распоряжения о передаче многоквартирного дома в управление управляющей компании.

Настоящий договор действует: с «01» 12 20 07 г. до «30» 11 20 12 г.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается 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 письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9.2. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Один экземпляр настоящего договора хранится у Управляющей организации, второй у уполномоченного представителя Собственников, третий у Наймодателя, четвертый у Владельца нежилого помещения. Собственники вправе получить копию настоящего договора.

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

9.5. Неотъемлемой частью настоящего договора являются приложения: № 1 – Перечень услуг (работ) по управлению.

№ 2 – Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме,

№ 3 – Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования.

№ 4 – О порядке определения размеров платы и осуществления расчетов по договору.

№ 5 – Список собственников жилых помещений.

№ 6 – Список собственников нежилых помещений.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ 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 «ТГИК» г. Тюмень, ул. Республики 25	ООО «Управляющая компания по содержанию жилищного фонда» г. Тюмень, ул. Мельникайте 123 а
_____/_____	_____/_____	_____/Н.М. Сбродов м.п.	_____/А.В. Захаров м.п.

Администрация г. Тюмени
Замдиректора департамента ЖКХ _____/_____

Приложение № 1
к договору № 178
от «01» 10 2007 г.

Перечень услуг (работ)
по управлению многоквартирным домом

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 также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов
10. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению, а также 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. Организация регистрационного учета граждан
16. Информирование Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги
17. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов

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

Приложение № 2
к договору № 178
от «01» 10 20 07 г.

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома

№№	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	Водоснабжение 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 ипо 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
2.6.	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	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 (ЮОг 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
3.20.	Придомовая территория	Озеленение	Проведение осмотров, обеспечение сохранности и уход за насаждениями (рыхление почвы, полив, вырубка деревьев диаметром до 10см. и кустарников)	В агротехнические сроки
3.21	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Очистка дренажа, устранение засоров	По мере необходимости
3.22.	Инженерные коммуникации	Канализация	Промывка (прочистка) трубопроводов канализации	2 раза в год и по мере необходимости
3.23.	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
3.24.	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
3.25.	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
3.26.	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
3.27.	Строительные конструкции		Производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги в вентиляционных каналах	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
3.28.	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
3.29.	Места общего пользования	Лифты	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
3.30.	Места общего пользования	Лифты	Мытье стен и дверей кабины лифта	2 раза в месяц
3.31	Места общего пользования	Окна	Мытье окон	2 раза в год
3.32.	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

3.33.	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
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 электроснабжения	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 «ТРИК»	ООО «УК по СЖФ»
	/Н.М. Сбродов М.П.	/А.В. Захаров М.П.

Приложение № 3
к договору № 178
от «01» 10 2007 г.

Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования

Работы по устранению неисправностей конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организационного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен:	
В зимнее время	1 сутки
В летнее время	3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в кранах водопроводных и в сливных бочках	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	1 сутки, незамедлительно
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 час.
Неисправности вводно-распределительного устройства, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядке (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	немедленно
Неисправности электроплиты с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 часа
Неисправности электроплиты с отключением всей электроплиты	3 часа
Неисправности системы освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	1 сутки

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

Приложение № 4
К договору № 178 от 01.10 2007 г.

О порядке определения размеров платы и осуществления расчетов по договору

1. Действие настоящего приложения распространяется на срок один год с первого числа месяца, следующего за месяцем издания органами местного самоуправления распоряжения о передаче многоквартирного дома в управление управляющей компании.

2. На указанный в п. 1 настоящего приложения срок, устанавливается следующий перечень работ по текущему ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей компанией по настоящему договору:

Перечень работ по текущему ремонту

1. *Мусоропроводы*

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

2. *Внешнее благоустройство*

2.1. Ремонт и восстановление разрушенных участков ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, контейнерных площадок.

3. Устанавливается следующий перечень работ по капитальному ремонту (при наличии дополнительного соглашения в соответствии с п. 1.1.2. договора управления):

Объекты выполнения работ	Виды работ	Сроки проведения	Объемы работ	Стоимость работ
отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

4. В соответствии с перечнями и объемами работ и услуг, определенными п. 1.8., 1.9. настоящего договора управления и п. 2 и 3 настоящего приложения цена настоящего договора составляет 10,08 руб./кв.м., в т.ч.:

- Стоимость услуг, работ по содержанию общего имущества – 8,86 руб./кв.м. в месяц (из них 0,68 руб./кв.м. в месяц – вывоз отходов);
- Стоимость услуг по управлению домом – 1,17 руб./кв.м. в месяц;
- Стоимость работ по текущему ремонту общего имущества – 0,05 руб./кв.м. в месяц;
- Стоимость работ по капитальному ремонту – отсутствует - 0,0 руб./кв.м. в месяц.

5. Плата за содержание и ремонт помещений вносится в следующем порядке:

Вид платы	Срок внесения платы
1. за услуги и работы по управлению многоквартирным домом	Ежемесячно, в течение срока действия настоящего приложения равномерными платежами по 1,17 руб./кв.м. общей площади помещения в месяц;
2. За услуги и работы по содержанию общего имущества дома	Ежемесячно, в течение срока действия настоящего приложения равномерными платежами по 0,86 руб./кв.м. общей площади помещения в месяц, в том числе 0,68 руб./кв.м. общей площади помещения в месяц за вывоз твердых бытовых отходов.
3. За работы по текущему ремонту общего имущества	Ежемесячно, в течение срока действия настоящего приложения равномерными платежами по 0,05 руб./кв.м. общей площади помещения в месяц
4. За работы по капитальному ремонту общего имущества	отсутствует

6. Для расчетов за содержание и ремонт жилых помещений с нанимателями, проживающими в муниципальных жилых помещениях по договорам социального найма применяется цена 8,73 рублей в месяц за 1 кв.м. общей площади жилых помещений, из них 0,62 руб. за услуги управления домом и 0,67 руб. за услуги по вывозу твердых бытовых отходов (постановление администрации г. Тюмени от 20.01.2007г. № 2-пк «О внесении изменений в постановление Администрации города Тюмени от 27.01.2006 №1-пк»), подлежащая применению после утверждения органами местного самоуправления порядка возмещения разницы, отраженной в п. 4.2.5. настоящего договора управления.

7. На период расчетов за работы и услуги, определенный в п. 1 настоящего приложения, Управляющая компания использует в качестве платежных документов квитанции, выставляемые ОАО «ТРИЦ» по соответствующему договору с управляющей компанией.

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.

17