Договор № N 378
управления многоквартирным домом

г. Тюмень

12 апреля 2021 г.

Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома №61 по ул. Широтная в г.Тюмени (согласно Приложениям №№6,7 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **«Собственники»**,

и **ООО «Управляющая компания по содержанию жилищного фонда»** (лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №072 000002 от 20.03.2015г., выдана Государственной жилищной инспекцией Тюменской области), именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»,** в лице директора Литаевой Ирины Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **"Стороны",** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома **№61 по ул.Широтная в г.Тюмени,** зафиксированного в протоколе собрания собственников от 12 апреля 2021г.

1.2. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: **г.Тюмень, ул.Широтная, д.61.**

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

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями собственниками нежилых помещений;
- надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальных услуг.

1.4. 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.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома утвержден общим собранием собственников и отражен в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно перечню утвержденному решением общего собрания собственников помещений и отраженному в Приложении №2 к настоящему договору, содержащему сведения о периодичности их оказания и выполнения (далее - Перечень услуг и работ).

1.7. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.8. Работы и услуги, являющиеся предметом настоящего договора, выполняются Управляющей организацией самостоятельно и/ или с привлечением иных юридических лиц на основании договоров, заключенных в интересах Собственников.

1.9. Текущий ремонт общего имущества проводится по отдельному решению общего собрания собственников помещений или собрания совета многоквартирного дома 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).

1.10. Необходимость выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией по результатам актов осмотра общего имущества или органами власти, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ.

1.11. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться условиями настоящего договора, федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу РФ, регламентирующих взаимоотношения сторон, в том числе:

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме) в действующих редакциях в период действия настоящего договора,

- «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг) в действующих редакциях в период действия настоящего договора,

- «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 21.01.06г. № 25 (далее – Правила пользования жилыми помещениями) в действующих редакциях в период действия настоящего договора;

- иными действующими нормами законодательства РФ в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, регулирующими взаимоотношения сторон по управлению многоквартирным домом,

- нормативными актами органов местного самоуправления,

- решениями уполномоченных органов по регулированию тарифов на коммунальные услуги.

1.12. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.13. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, а для юридического лица – наименование (фирменное название) и место государственной регистрации, для всех лиц - сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

1.14. Управляющая организация обеспечивает конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке. Управляющая организация вправе поручить обработку персональных данных по договору другому лицу, путем включения в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

1.15. Работы и услуги, не вошедшие в перечни работ и услуг, являющиеся предметом настоящего договора, и выполняемые на границе эксплуатационной ответственности собственников, выполняются Управляющей организацией дополнительно по установленному ею прейскуранту. Прейскурант на платные услуги размещается на информационной доске по месту нахождения Управляющей организации или на ее официальном интернет-сайте (при наличии).

2. Обязанности сторон

2.1. Собственники помещений обязуются:

2.1.1. Использовать помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан.

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. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

2.1.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

2.1.4. Использовать земельный участок, закрепленный за многоквартирным домом, без ущерба для других лиц.

2.1.5. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать правила и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- производить переустройство (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения) и перепланировку помещения (изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения) только после получения разрешительных документов в порядке, установленном законодательством РФ,

- соблюдать чистоту и порядок в квартире, подъездах, лифтах, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования,
- не курить в подъездах, лифтах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования,
- выносить мусор, пищевые и строительные отходы в специально отведенные места (мусоропровод, контейнерная площадка),
- не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод,
- осуществлять сдачу использованных ртутьсодержащих отходов (ламп) в специальные места их приема,
- использовать жилое помещение для проживания граждан,
- бережно относиться к расположенному в помещении оборудованию, а также к общему имуществу дома, объектам благоустройства (контейнерные площадки, малые архитектурные формы и т.д.) и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность;
- обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, не допускать неисправности смывных бачков, ведущей к конденсату на трубопроводе холодного водоснабжения и преждевременному износу труб,
- не допускать поломок установленных в помещении сантехнических приборов, арматуры, оберегать открыто проложенные трубопроводы от механических воздействий,
- устранять конденсат на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях,
- содержать в чистоте воздухозаборные решетки и отводы вентиляционных каналов,
- не устанавливать в вентиляционных каналах не предусмотренные проектом вытяжные вентиляторы, не перекрывать вентиляционные каналы и воздухозаборные решетки вытяжным воздуховодом от принудительной вытяжки с электрических (газовых) плит,
- не допускать увеличение влажности воздуха в квартире выше нормативной, проветривать помещения,
- при установленных пластиковых окнах необходимо проветривать помещение (обеспечивать однократный воздухообмен в час (в том числе и зимой), во избежание образования избыточной влаги,
- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся, едкие жидкости и кислоты;
- во избежание засора канализационной сети не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, пищевые отходы, наполнители для кошачьих туалетов и иные посторонние предметы,
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети,
- не допускать утечек через водоразборную арматуру;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок,
- оберегать трубы из полимерных материалов от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин,
- для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки,
- при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом,
- не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения,
- не устанавливать самодельных предохранительных электрических устройств,
- не совершать действий, приводящих к порче помещений либо создающих повышенный шум и вибрацию,
- не совершать действий, результатом которых является нарушение тишины и покоя граждан с 22 до 8 часов в будние дни, с 22 до 9 часов в выходные и нерабочие праздничные дни и с 13 до 15 часов ежедневно,
- производить текущий ремонт помещения: побелку, окраску и оклейку стен, потолков, дверей, окраску полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замену оконных и дверных приборов, а также ремонт внутриквартирной электропроводки, внутриквартирных инженерных систем (трубы горячего и холодного водоснабжения, канализации и иное оборудование) согласно границам эксплуатационной ответственности,
- не использовать газовые и электроплиты для обогрева помещения,
- не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, балконы и лоджии легко воспламеняющимися и иными предметами (бытовые вещи, ящики, инвентарь, мебель и прочие предметы) с целью соблюдения пожарной безопасности,
- не осуществлять переоборудование и пристройку балконов и лоджий,
- не устанавливать эркеры и козырьки,

- не застраивать межбалконное пространство,
- не крепить без соответствующего разрешения на стены и кровлю дома растяжки, вывески, антенны, кондиционеры и т.п.,
- осуществлять содержание домашних животных в соответствии с Законом Тюменской области от 07.04.2003г. № 130 «О содержании и защите домашних животных и мерах по обеспечению безопасности населения в Тюменской области».

2.1.6. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования и (или) на внутри домовых инженерных системах, приборах учета, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.7. Предоставлять доступ работникам или представителям Управляющей организации (в том числе работникам аварийных служб) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра и (или) выполнения необходимых ремонтных работ на внутридомовых инженерных системах, находящихся в помещении и входящих в состав общего имущества - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.7.1. Если Собственник в помещении (жилом, нежилом) произвел работы (кафельная плитка, декоративные короба, перегородки и т.д.), которые затрудняют доступ работникам Управляющей организации к объектам, входящим в перечень общего имущества, для производства вышеуказанных работ, то Собственник обязан немедленно за свой счет, принять меры по их устранению. Собственник не имеет в дальнейшем права требовать от Управляющей организации безвозмездного выполнения или компенсации выполненных Собственником восстановительных работ, указанных в настоящем пункте договора.

2.1.7.2. В случае если Собственник не обеспечил доступ в занимаемое помещение и к объектам, входящим в состав общего имущества, что повлекло причинение ущерба Управляющей организации и/или третьим лицам (иным нанимателям, собственникам помещений), то Собственник возмещает этот ущерб в полном объеме и за свой счет.

2.1.8. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в размере и в порядке, установленном в разделе №3 настоящего договора.

До государственной регистрации права собственности на данное жилое помещение в порядке наследования, будущий собственник обязан вносить плату за жилое помещение в полном объеме пропорционально переходящего к нему наследственного имущества (ст. 1175 ГК РФ).

2.1.9. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственников в случае их временного отсутствия (на срок более двух дней) на случай возникновения аварийной ситуации и проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу в полном объеме и за свой счет.

2.1.10. В случае длительного отсутствия вместе со всеми совместно проживающими членами семьи (отпуск, командировка, лечение в клинике, дачное или садоводческое общество и т.д.), 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 (при его наличии) и сообщать Управляющей организации контактные телефоны и адреса лиц, имеющих право доступа в помещение.

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

2.1.12. Письменно сообщить Управляющей организации об отчуждении 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.

2.1.13. Организовывать и проводить по предложению Управляющей организации или по требованию надзорных органов (предписание) общие собрания собственников помещений по вопросам выполнения работ по текущему и/или капитальному ремонтам общего имущества многоквартирного дома, в порядке, установленном требованиями законодательства РФ и условиями настоящего договора.

2.1.14. В случае досрочного расторжения настоящего договора компенсировать Управляющей организации фактически произведенные затраты, а также средства, направленные на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома единоразовым платежом, выставленным в едином платежном документе за последний месяц управления многоквартирным домом Управляющей организацией.

2.1.15. Предоставить на период действия настоящего договора на безвозмездной основе помещения, являющиеся общим имуществом собственников многоквартирного дома, для размещения сотрудников Управляющей организации либо подрядных организаций, находящихся в договорных отношениях с Управляющей организацией, и непосредственно участвующих в эксплуатации многоквартирного дома, и для

хранения используемого ими для работы инвентаря и оборудования. Перечень помещений, передаваемых Управляющей организации отражен в Приложении №4 к настоящему договору.

2.1.16. Не допускать хранение и стоянку транспортных средств на придомовой территории, в том числе на проездах перед главным входом в дом (подъезд), если такая стоянка (хранение) влечет создание препятствий для прохода пешеходов, подъезда спецтранспорта к площадкам для мусоросборников, а также для проезда и подъезда пожарной техники, машин скорой медицинской помощи, транспортных средств подразделений полиции, аварийно-спасательных служб, иных специальных и специализированных транспортных средств к жилому дому. А также не допускать стоянку (хранение) транспортных средств на тротуарах, газонах, детских, игровых и спортивных площадках в соответствии с правилами благоустройства г. Тюмени.

2.1.17. Собственник помещения при расторжении настоящего договора (продажа, дарение помещения и т.д.) обязуется произвести оплату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вперед до момента переоформления права собственности на нового собственника.

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

2.2.3. Содержать в чистоте и порядке часть придомового земельного участка, примыкающую к нежилому помещению.

2.2.4. Заключить договоры ресурсоснабжения и договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

2.2.5. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

2.3. Собственники помещений вправе:

2.3.1. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги (при наличии договорных отношений) надлежащего качества, соразмерно объему денежных средств, поступивших от Собственников.

2.3.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 5 настоящего договора.

2.3.3. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий на внутридомовых инженерных сетях требовать от Управляющей организации составления акта о причинах и фактических объемах повреждений. Данные акты оформляются бесплатно по письменному обращению Собственника.

2.3.4. Требовать от Управляющей организации возмещения ущерба, причиненного имуществу Собственника вследствие не исполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора в порядке, установленном законодательством РФ.

2.3.5. Осуществлять иные права и обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.3.6. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (ч.2 ст.36 ЖК РФ). Предусмотренное право собственников помещений в МКД не может быть истолковано как позволяющее одному собственнику нарушать те же самые права других собственников, а интерес одного собственника противопоставлять интересам других собственников».

2.4. Собственники не вправе:

2.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), водоподогреватели мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

2.4.2. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) или индивидуальных (квартирных) приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном законодательством порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт помещения.

2.4.3. Самовольно устанавливать дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим собственникам.

2.5. Управляющая организация обязуется:

2.5.1. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту, в том числе текущему ремонту, общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с порядком, установленным разделом №1 настоящего договора.

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

2.5.3. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в сезонные периоды.

2.5.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также иную документацию, связанную с исполнением договора.

Расходы Управляющей организации, понесённые на изготовление и восстановление технической документации, а также её актуализацию (при необходимости) возмещаются Управляющей организации Собственниками в порядке, установленном п.3.8. настоящего договора.

2.5.5. Уведомлять Собственников путем размещения информации на платежных документах и (или) на информационных досках многоквартирного дома или путем вручения председателю Совета Дома:

- об изменении размера платы за содержание жилого помещения не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере;
- о предстоящем ремонте (текущем или капитальном) общего имущества в многоквартирном доме не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала работ.

2.5.6. Обеспечить информирование собственников помещений в течение суток об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации на информационных досках многоквартирного дома.

2.5.7. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также по требованию Собственников направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления (предоставления ненадлежащего качества) жилищных или коммунальных услуг с составлением соответствующего акта, а также акта о причинении ущерба имуществу Собственника в связи с авариями на общем имуществе.

2.5.8. Организовать самостоятельно или с привлечением третьих лиц начисление, сбор и перечисление платежей, осуществляемых Собственниками в соответствии с настоящим договором.

2.5.9. Рассматривать заявления, обращения, претензии Собственника, оформленные в письменном виде и/или поступившие по электронной почте, в установленные действующим законодательством сроки, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

2.5.10. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения на информационных досках или передачи председателю Совета Дома, а также размещает указанный отчет в системе. Форма отчета утверждена на общем собрании собственников помещений и является Приложением № 3 к настоящему договору.

2.5.11. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом многоквартирного дома, о мерах по энергосбережению о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, и об иных изменениях в законодательстве, относящихся к предмету настоящего договора, путем размещения на информационных досках многоквартирного дома и передачи председателю Совета дома.

2.5.12. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования, находящегося на границе эксплуатационной ответственности Собственника в порядке, отраженном в п.1.15. настоящего договора.

2.5.13. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в настоящем договоре, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ ТО, Роспотребнадзор и др.).

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших по строке «текущий ремонт».

2.5.14. Самостоятельно определять место сбора и размещения отработанных ртутьсодержащих ламп у потребителей ртутьсодержащих ламп, являющихся собственниками, нанимателями, пользователями помещений в многоквартирном доме, а также осуществлять прием, накопление и утилизацию ртутьсодержащих отходов для передачи их на утилизацию специализированным организациям.

2.5.15. Организовать самостоятельно или с привлечением третьих лиц прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации.

2.6. Управляющая Организация вправе:

2.6.1. Требовать допуска работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и (или) выполнения необходимых ремонтных работ к внутридомовым инженерным системам и/или к конструктивным элементам дома, входящим в состав общего имущества дома.

2.6.2. Требовать от Собственников платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке и на условиях настоящего договора и принимать меры по взысканию задолженности путем обращения в судебные органы с отнесением на собственника понесенных судебных расходов (госпошлина, услуги юриста, бухгалтера, канцелярские и транспортные расходы и т.д.).

2.6.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений без права голосования, в т.ч. направлять предложения о необходимости их организации и проведения по вопросам проведения работ по текущему или капитальному ремонтам, о пользовании общим имуществом дома и иным вопросам, необходимым для надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

2.6.4. Обеспечивать реализацию решений собственников помещений и вступать в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом многоквартирного дома в случае наделения её соответствующими полномочиями решением общего собрания собственников помещений, принятого в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

В случае заключения соответствующих договоров Управляющая организация вправе оставить за собой 20 (двадцать) % средств полученных от использования общего имущества в качестве вознаграждения за ведение бухгалтерской, договорной и претензионной работы, а также на оплату налогов и сборов согласно требованиям Налогового кодекса РФ.

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

2.6.6. Осуществлять иные права и обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

3. Порядок расчетов

3.1. Плата за содержание жилого помещения, включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. Решением общего собрания собственников помещений от 12 апреля 2021г. утвержден размер платы за содержание жилого помещения, включающий в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества, и порядок его определения в период действия настоящего договора:

1) с 01 мая 2021г. размер платы за содержание жилого помещения, составляет 27,02 руб. с одного квадратного метра общей площади помещения в месяц. Стоимость отдельных услуг и работ, составляющих размер платы, указана в Приложении №5 к настоящему договору.

Плата за текущий ремонт носит накопительный характер, и используется для выполнения работ по текущему ремонту в порядке, отраженном в п.п.1.9., 1.10., 2.5.13. настоящего договора.

2) с 01 мая 2022г. и каждого последующего года размер платы за содержание жилого помещения равен произведению действующего размера платы и индекса потребительских цен на услуги (жилищные) по Российской Федерации по данным Федеральной службы государственной статистики за предыдущие двенадцать месяцев, размещенного на сайтах www.gks.ru или www.fedstat.ru;

3) размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется в соответствии с частью 9.2 ст.156 Жилищного кодекса РФ;

4) размер платы за содержание жилого помещения устанавливается одинаковым для всех собственников помещений (жилых, нежилых);

5) размер платы за содержание жилого помещения, определяемый в порядке, установленном в п.3.2. настоящего договора признается установленным на срок действия настоящего договора и не требует дополнительного его утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Плата за помещение (жилое, нежилое) вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежного документа. Платежный документ доставляется до почтового ящика Потребителя.

3.4. Собственники имеют право осуществлять предварительную оплату услуг за текущий месяц и более длительные периоды.

3.5. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения.

3.6. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным

Собственником и Управляющей организацией, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

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.

3.7. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по настоящему договору Собственник уплачивает Управляющей организации пени в соответствии со ст.155 Жилищного кодекса РФ.

3.8. Собственники возмещают Управляющей организации понесенные расходы на изготовление и восстановление технической документации по многоквартирному дому в случае отсутствия указанной документации на момент принятия дома в управление, а также ее актуализацию (при необходимости).

Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого Собственника, определяется Управляющей организацией от общей суммы понесенных расходов пропорционально доле каждого Собственника на общее имущество в многоквартирном доме.

Оплата Собственниками указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставляемых Управляющей организацией каждому Собственнику соответствующих счетов.

В случае утраты технической документации на многоквартирный дом по вине Управляющей организации, последняя обязана восстановить техническую документацию за свой счет.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация и Собственники несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

4.3. Условия освобождения от ответственности:

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

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

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

4.3.2. 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.

4.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, в том числе повлекших за собой порчу общего имущества в многоквартирном доме или порчу имущества других Собственников.

4.5. Восстановление общего имущества дома поврежденного вследствие аварийной ситуации, поджога, вандальных, хулиганских или иных противоправных действий, в т.ч. по вине собственника, совместно проживающих с ним лиц, либо третьих лиц, осуществляется Управляющей организацией за счет или самостоятельно виновными лицами или за счет средств текущего ремонта и/или доходов от использования общего имущества дома (при наличии), при невозможности установления виновных лиц.

Факт необходимости выполнения работ, отраженных в настоящем пункте договора, устанавливается соответствующим актом, составленным в присутствии представителя Управляющей организации, собственника помещения или председателя Совета Дома и/или с привлечением сотрудников органов полиции.

Размер ущерба определяется сметой, составленной Управляющей организацией с учетом действующей системы налогообложения и подлежит согласованию с собственниками помещений или председателем Совета Дома.

Ущерб, причиненный общему имуществу дома, подлежит возмещению:

- виновным собственником в порядке, на условиях и в сроки, согласованные с Управляющей организацией,

- в случае невозможности установления виновных лиц – за счет средств текущего ремонта и/или доходов от использования общего имущества дома (при наличии) путем выполнения соответствующих ремонтных работ Управляющей организацией или привлеченной ею подрядной организацией по договору подряда с согласованием сметной документации с собственниками помещений или председателем Совета Дома.

4.6. В случае, если собственники помещений или Совет Дома представит письменное возражение (несогласие) по направлению средств текущего ремонта и/или доходов от использования общего имущества (при наличии) на восстановительные работы поврежденного неизвестными лицами общего имущества дома, Управляющая организация освобождается от ответственности за надлежащее исполнение принятых на себя договорных обязательств в части содержания соответствующего поврежденного общего имущества дома.

5. Порядок осуществления контроля

5.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через уполномоченных лиц (далее по тексту договора - Совет дома), права и обязанности которому делегируются решением общего собрания.

5.2. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственниками дома или Советом дома путем:

5.2.1. получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

5.2.3. составления актов о нарушении условий договора;

5.2.4. созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений управляющей организацией по исполнению условий настоящего договора с обязательным письменным уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) в порядке, установленном статьей 45 Жилищного Кодекса РФ;

5.2.5. получения не реже 1 раза в год письменного отчета по форме, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 3) в порядке, регламентированном п.2.5.10. настоящего договора;

5.2.6. ознакомления с актом технического состояния многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;

5.2.7. ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

5.3. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу; неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий договора.

5.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя), подрядной (обслуживающей) организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен быть составлен не позднее 12 часов с момента обращения Собственника (нанимателя) в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации.

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

5.6. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя) или его представителя акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии 2 (двух) незаинтересованных лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в 2 (двух) экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (нанимателю) или его представителю под расписку, второй - остается у управляющей организацией.

6. Срок действия, изменение и расторжение договора

6.1. Договор и приложения к нему считаются подписанными с момента его акцептования (утверждения) собственниками помещений на общем собрании, оформленном протоколом общего собрания.

6.2. Настоящий договор вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий Тюменской области о включении сведений о многоквартирном доме №61 по ул.Широтная в города Тюмени в перечень многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет ООО «УК по СЖФ» и считается заключенным сроком на 5 лет.

Если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении, то настоящий договор считается автоматически пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок. Пролонгация может быть неоднократной.

6.3. Изменение, дополнение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

6.4. Действие настоящего договора прекращается в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ:

6.4.1. по истечении срока действия договора, с обязательным письменным уведомлением Сторон за 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора:

- если по инициативе Собственников, то путем предоставления соответствующего решения собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом собрания, через приемную Управляющей организации,

- если по инициативе Управляющей организации - путем размещения информации на информационных досках многоквартирного дома или в платежных документах.

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

- по соглашению сторон;

- при изменении Собственниками способа управления многоквартирным домом, оформленного решением общего собрания Собственников с обязательным уведомлением и участием представителя Управляющей организации. Уведомление о проведении соответствующего общего собрания должно быть вручено в приемную Управляющей организации в сроки, установленные ст. 45 Жилищного Кодекса РФ, с последующим предоставлением заверенной копии протокола общего собрания и указанием лица, которому надлежит передать техническую документацию на дом;

- в случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных настоящим договором. Решение о досрочном расторжении договора по данному основанию принимается решением общего собрания Собственников с обязательным уведомлением и участием представителя Управляющей организации. Уведомление о проведении соответствующего общего собрания и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых на себя обязательств должны быть вручены в приемную Управляющей организации в сроки, установленные ст. 45 Жилищного Кодекса РФ, с последующим предоставлением заверенной копии протокола общего собрания;

- в случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещение в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного лица считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме,

- в случае ликвидации Управляющей организации,

- по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

6.5. При отчуждении недвижимого имущества Собственником другим лицам обязанности по оплате за услуги до момента регистрации перехода права собственности сохраняются за Собственником, если иное не установлено в договоре между Собственником и будущим собственником помещения. Новый Собственник считается автоматически присоединенным к настоящему договору с момента вступления в права собственности.

6.6. 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. Оформление дополнительного соглашения к договору в данном случае не требуется. О наступивших изменениях стороны уведомляют друг друга путем размещения соответствующего уведомления в течение 30 календарных дней с момента наступления изменений на информационных досках многоквартирного дома и/или путем вручения председателю Совета Дома.

6.7. При расторжении настоящего договора обязательства по нему прекращаются их исполнением, а в части исполнения принятых по настоящему договору финансовых обязательств (оплата за помещение и коммунальные услуги, оплата текущего или капитального ремонтов, затраты Управляющей организации на инвестирование в общее имущество и т.д.) - до полного их погашения.

6.8. При расторжении настоящего договора управления обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

7. Заключительные положения

7.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Все споры и разногласия, возникшие между сторонами, за исключением споров о задолженности за жилищные и коммунальные услуги, решаются в досудебном (претензионном) порядке. Претензия должна

быть рассмотрена получившей ее стороной и на нее дан письменный ответ в течение срока, установленного законодательством РФ. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

Споры и разногласия о задолженности за жилищные и коммунальные услуги разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр договора хранится у одного из собственников помещений или у Председателя Совета Дома, второй в Управляющей организации.

7.4. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформленные в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

7.5. Неотъемлемой частью настоящего договора являются приложения:

№ 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

№ 2 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

№ 3 - Форма отчета об исполнении управляющей организацией договора управления.

№ 4 – Перечень помещений, передаваемых Управляющей организации.

№ 5 – Стоимость отдельных услуг, работ по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества.

№ 6 - Список и подписи собственников жилых помещений.

№ 7 - Список и подписи собственников нежилых помещений.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Собственники	Управляющая организация
Подписи согласно приложениям 6,7 к договору управления	ООО «УК по СЖФ» 625051, г. Тюмень, ул. Пермякова,37, тел/факс (3452) 51-79-01, ИНН 7203165988, КПП 720301001, ОГРН 1057200831302, БИК 047102613, Р/счет 40702810202990001463 в ПАО «Запсибкомбанк», К/с 30101810271020000613 _____ И.В. Литаева м.п. ООО «УК по СЖФ»

Приложение №1
к договору управления №348 от 12 апреля 2021г.

Состав
общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Тюмень, ул. Широтная,61
(подлежит оформлению при получении технической документации и иных, связанных с управлением таким домом документов)

1. ОБЩИЕ

1.1. Тип жилья: Жилой дом
1.2. Год постройки: _____
1.3. Этажность:_____, переменная этажность: _____
1.4. Количество подъездов: _____
1.5. Количество нежилых помещений общего пользования (электрощитовая ___ шт., мусорокамера _____ шт, колясочная _____ шт., лифтовая _____ шт.)
1.6. Количество лифтов: _____, из них пассажирских: _____, грузопассажирских: _____
1.7. Количество мусоропроводов по проекту: _____, фактически: _____

2. РАЗМЕРЫ ПОМЕЩЕНИЙ

2.1. Площадь подвала/техподполья (кв.м): _____
2.2. Площадь чердака (кв.м): _____
2.3. Площади лестничных клеток и коридоров (кв.м): _____
2.4. Площадь кровли (кв.м):_____

3. КОНСТРУКТИВЫ

3.1. Наличие техэтажа: _____, материал кровли: _____
3.2. Наличие техподполья: _____
3.3 Наличие вентиляционных отверстий и сеток на них в подвале/техподполье - _____
3.4 Наличие продухов в подвале с жалюзийными решетками: _____
3.5. Материал стен: _____
3.6. Материал перекрытий межэтажных: _____, чердачных: _____, подвальных: _____
3.7. Количество входных дверей в МОП: _____, изготовленных из металла
3.8. Количество тамбурных дверей в МОП: _____
3.9. Количество/материал дверей в мусорокамеры: _____ /металл
3.10. Количество окон в МОП: _____
3.11. Отмостка (кв.м): _____

4. АВТОМАТИЗАЦИЯ

4.1. Количество общедомовых приборов учета отопления -_____, ХВС -_____, ГВС - _____, электроэнергии _____ (_____)
4.2. Количество автоматических регуляторов: _____
4.3. Наличие телеметрии: _____
4.4. Количество насосов: повысительные - _____, циркуляционные – _____
4.5. Наличие автоматической пожарной сигнализации и установок систем дымоудаления: _____

5. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

5.1 СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ:
- тип системы отопления: _____
- количество элеваторных узлов: _____
- длина труб отопления (м.п.): _____
- тип нагревательных приборов в МОП: _____
- наличие теплоотражающих экранов в МОП: _____

5.2. СИСТЕМА ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ:
- тип системы _____
- длина труб (м.п.):_____
- наличие водоподогревателя: _____

5.3. СИСТЕМА ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ
- длина труб (м.п.):_____

5.4. СИСТЕМА ВОДООТВЕДЕНИЯ:
- длина труб (м.п.): _____

5.5. ЛИВНЕВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ:
- длина наружного водостока (м.п.): _____
- длина внутреннего водостока (м.п.): _____

5.6. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ: _____
- длина труб (м.п.): _____

5.7. ВЕНТИЛЯЦИЯ:
- количество вентшахт – _____

5.8. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ:
- длина сетей (м.п.):_____
- количество этажных электрощитов: _____

- количество ВРУ: _____
- количество светильников (лестничные клетки, шахты лифтов):
  светодиодные с датчиками на движение: _____
  с лампами накаливания: _____
- фотореле – _____

5.9. ПРОТИВОПОЖАРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ: _____
- длина пожарного водопровода (м.п.): _____
- количество пожарных шкафов: _____
- количество пожарных рукавов: _____

6. ПЛОЩАДИ ТЕРРИТОРИЙ

6.1. Территория с усовершенствованным покрытием – __ м2
6.2. Территория с неусовершенствованным покрытием – ___ м2
6.3. Территория газонов и зеленых насаждений – _____ м2.
6.4. МАФы.

ПРИМЕЧАНИЕ: В состав общего имущества жилого дома не входят:

1. Домофоны, установленные на входных дверях, а также система видеонаблюдения, обслуживаемые иными юридическими лицами по отдельному договору с пользователями (собственники, наниматели) помещений.

2. Кабельные линии связи, интернета телевидения, антенны (коллективные, индивидуальные).

3. Отгороженные пользователями (собственники, наниматели) помещений места общего пользования.

4. Отопительные приборы в жилых/нежилых помещениях, при наличии на них запорной арматуры.

5. Индивидуальные приборы учета горячего, холодного водоснабжения, электроснабжения.

6. Электроплиты, газовые плиты.

7. Малые архитектурные формы, находящиеся в собственности муниципального образования город Тюмень и на бюджетном учете (балансе) соответствующих ведомственных структур (при наличии).

Собственники	**Управляющая организация**
Подписи согласно приложениям 6,7 к договору управления	ООО «Управляющая компания по содержанию жилищного фонда» 625051, г. Тюмень, ул. Пермякова,37 _____ И.В. Литаева м.п.

Приложение №2

к договору 378 от 12.04 2024 г.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Широтная, 61

№ п/п	Наименование услуг	Периодичность
1	2	3
	Услуги, работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества	
1.	**Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и помещений**	
1.1.	**Конструктивные элементы**	
1.1.1.	Крыша	
скатная, плоская	Очистка козырьков балконов и входных групп от снега и наледи	по мере необходимости
плоская	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2% от площади кровли независимо от материала кровли, ремонт примыканий	С 15 мая по 15 сентября
плоская	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора, проверка работы ливневой канализации (устранение засоров) и проверка герметичности ливневых приемных воронок	С 15 апреля по 15 октября (график)
1.1.2.	Проемы	
	Остекление мест общего пользования, утепление откосов, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка фурнитуры, навесов	с 15 мая по 15 сентября и по мере необходимости
	Работы по установке доводчиков на входных дверях , замена разбитых стекол	по мере необходимости
	Ремонт и укрепление входных, тамбурных дверей (обеспечение плотного притвора дверей, заделка щелей в дверях и в дверных коробках), установка исправной фурнитуры, навесов, очистка и покраска входных дверей, замена доводчиков	С 15 мая по 15 сентября,и по мере необходимости
1.1.3.	Фундаменты, стены, перекрытия	
	Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций, герметизация мест прохода электрических кабелей с подвала в электрические щиты и этажные щиты	по мере необходимости
	Ремонт приямков и входа в подвалы	по мере необходимости
	Восстановление незначительных нарушений в отделке стен, ремонт продухов.	С 15 мая до 15 сентября
	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств стен, гидроизоляция между цокольной частью здания и стенами.	Постоянно
	Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	Постоянно
	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	по мере необходимости
	Заделка щелей и трещин, устранение провалов, ремонт просевшей отмостки до 5 % от общей протяженности на доме в год	С 15 мая по 15 сентября
1.2.	**Инженерные системы**	
1.2.1.	Отопление, холодное, горячее водоснабжение, водоотведение	
	Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний горячей деаэрированной водой, а также остановка и герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. Не допускать отсутствия заполнения системы деаэрированной водой после проведения гидравлических испытаний. Регулирование, промывка системы центрального отопления, косервация поливочной системы.	1 раз в год
	Ремонт приборов отопления, в местах общего пользования, предусмотренных проектом, а именно: заваривание порывов гладкотрубных приборов с последующими гидравлическими испытаниями, ликвидация воздушных пробок в стояках системы отопления.	По мере необходимости
	Утепление, ремонт элеваторных узлов и узлов управления	По мере необходимости
	Снятие показаний приборов на элеваторном узле (давление, температура теплоносителя до и после элеваторного узла) с ведением журнала	1 раз в день в течение отопительного сезона
	Проведение технического осмотра систем в технических подвалах	Ежедневно
	Открытие-закрытие запорно-регулирующей арматуры	1 раз в месяц
	Промывка (прочистка) трубопроводов канализации	2 раза в год и по мере необходимости
	Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов	По мере необходимости
	Замена аварийных участков трубопроводов и запорной арматуры (ГВС, ХВС, канализации, отопления) в объеме 1 % от общей протяженности системы дома в год	По мере необходимости
	Проведение профилактических осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, инструктажа жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием и по соблюдению правил пожарной безопасности, сведения заносить в специальный журнал или оформлять соответствующими актами, с отбором подписи жителей	1 раз в год
1.2.2.	Вентиляция	
	Прочистка вентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов, ремонт вентиляционных шахт.	1 раз в год
	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах, устранение засоров вентиляционных каналов.	По мере необходимости
	Осмотр оголовков вентканалов, стояков канализации 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

1.2.3.	Электроснабжение	
	Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)	2 раза в год
	Ревизия ВРУ, очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора (п. 5.6.6. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда)	2 раза в год и по мере необходимости
	Ревизия, ремонт осветительной электросети, арматуры мест общего пользования (подвал, техподполья, чердаки, подсобные помещения, лестн.клетки)	2 раза в год
	Замена электрических ламп, светильников в помещениях общего пользования (лестничные клетки, тамбура, входные группы, подвалы и т.д.)	по мере необходимости
	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	Постоянно
	Снятие показаний общедомовых приборов учета электрической энергии с ведением журнала	Ежемесячно с 20 по 22 число текущего месяца
	Производить измерение сопротивления изоляции кабельных линий и проводов до 1000 В с оформлением протоколов	По графику составленному Управляющей компанией
	Производить испытание полного сопротивления петли фаза-нуль в установках напряжением до 1000 В с системой ТН с оформлением протоколов	По графику составленному Управляющей компанией
1.3.	**Контрольно-измерительные приборы, оборудование и автоматика**	
1.3.1.	Обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии и воды	1 раз в месяц
1.3.2.	Обслуживание общедомовых приборов учета электроэнергии	1 раз в месяц
1.4.	**АРС (аварийная ремонтно-диспетчерская служба)**	
	Ликвидация аварийных ситуаций в системах электро-, водоснабжения, водоотведения, отопления, прием, рассмотрение и контроль выполнения поступающих в центральную диспетчерскую заявок (вопросов) по содержанию и ремонту дома по настоящему договору	По мере необходимости, круглосуточно
1.5.	**Техническое обслуживание домофонных систем (переговорно-запорные устройства)**	**Постоянно**
2.	**Содержание придомовой территории**	
2.1.	уборка придомовой территории	
2.1.1.	**Осенне-зимний период (15 октября- 15 апреля)**	
	Подметание территории, уборка мусора	1 раз в сутки
	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
	Посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки во время гололеда
	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в сутки во время гололеда
	Очистка урн	1 раз в сутки
	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
	Уборка площадки перед входом в подъезд, люков канализационных колодцев, отмостки, пешеходных тротуаров, бордюров от снега, мусора, наледи и льда (во время гололеда)	1 раз в сутки
	Очистка от снега и вывоз снега с территории двора	После больших снегопадов, по мере необходимости
2.1.2.	**Весенне-летний период (15 апреля -15 октября)**	
	Подметание территории, уборка мусора вручную от грязи	1 раз в сутки
	Очистка урн	1 раз в сутки
	Промывка урн	по мере необходимости
	Уборка газонов	1 раз в двое суток
	Уборка отмостки и приямков от мусора	1 раз в двое суток
	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
	Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике.	При проведении весенних и летних субботников по благоустройству
2.2.	Внешнее благоустройство	
	Ремонт ограждений и оборудования детских игровых площадок, контейнерных площадок, скамеек, урн и их покраска, завоз песка в песочницу. Выполнение ямочного ремонта не более 1 % от площади асфальтового покрытия тротуара и проезжей части двора.	До 01 июня и по мере необходимости
	Побелка бордюров, расположенных на дворовой части	Не менее двух раз в год: при проведении субботников в весенний и летний периоды
2.3.	Озеленение придомовой территории	
	Сохранность и уход за зелеными насаждениями, растущими на дворовой территории: обследование зеленых насаждений по вопросу их ремонта (обрезка, кронирование и т.д.); обследование сухих деревьев, кустарников и сухих веток деревьев на дворовой территории; составление заявки и направление в ОМС для рассмотрения, обследования, подготовки и выдачи разрешительных документов на проведение работ по ремонту зеленых насаждений и сносу сухостоя и пр.; укос травы, побелка деревьев, сбор листвы и др.	Обрезка деревьев - в агротехнические сроки при получении разрешительных документов и графика - 1 раз в 3 года; Укос травы – не менее 2 раз в год и по мере необходимости в летний, осенний периоды ; побелка стволов деревьев- 1 раз в год в весенний период

3.	**Содержание мест общего пользования дома**	
3.1.	Уборка мест общего пользования	
	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта	2 раза в месяц
	Мытье окон	2 раза в год по графику (май-сентябрь)
	Влажная протирка почтовых ящиков, входных и тамбурных дверей, подоконников	1 раз в неделю
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, коридоров (не допуская сухого прометания), влажная протирка поручней, мытье пола первого этажа и тамбура подъезда	Ежедневно
	Мытье лестничных площадок, маршей, коридоров, ограждений лестничных маршей	2 раза в месяц
	Влажная протирка плафонов на лестничных клетках	2 раза в год по графику (май-сентябрь)
	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств на лестничных клетках	1 раз в месяц
	Промывка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках, стен, дверей, оконных решеток, чердачных лестниц	2 раза в год по графику (май-сентябрь)
	Уборка площадки перед входом в подъезд.	1 раз в неделю
3.2.	обслуживание мусоропроводов	
	Профилактический осмотр мусоропроводов и устранение неисправностей ствола, загрузочного клапана, бункера, шибера	2 раза в месяц и по мере необходимости
	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
	Уборка бункеров	1 раз в месяц
	Мойка сменных мусоросборников	ежедневно
	Удаление мусора из мусороприемных камер (бункеров)	Ежедневно
	Влажная уборка мусороприемных камер с применением дезинфицирующих средств	Ежедневно
	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропровода	Ежедневно
3.3.	дезинсекция и дератизация	не менее 1 раза в 2 месяца и по мере необходимости
3.4.	Сбор, транспортировка и обезвреживание ртутьсодержащих отходов	Постоянно
4.	**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома,** в том числе: инструментальное обследование; выполнение работ по восстановлению проектных условий эксплуатации конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем; восстановление несущей способности, теплозащитных свойств стен; устранение деформации стен; восстановление гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами	носит накопительный характер и расходуется по решению собрания или Совета дома
5.	**Содержание и текущий ремонт лифтового оборудования**	**круглосуточно**
6.	**Управление многоквартирным домом**	
	Хранение технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491	Постоянно
	Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами: предоставляет информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги; осуществляет контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме; принимает от собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействует с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации; обеспечивает ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме.	Постоянно
	Обеспечение организации начисления платы за содержание жилого помещения, оформления платежных документов и направления (доставки) их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, а также ведение претензионной работы и обеспечение организации исковой работы (путем привлечения на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя) в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации	Постоянно
	Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Постоянно
	Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ	Постоянно

Размещение информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности упрвляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги посредством ее размещения в системев государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (ГИС ЖКХ)	Постоянно
Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. №731	Постоянно
Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ	По мере необходимости
Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: разработка с учетом минимального перечня перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; расчет финансовых потребностей (тарифа), необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ	Постоянно
Подготовка предложений по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и/или модернизации, приращения, реконструкции общего имущества, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов	По мере необходимости
Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом	Постоянно
Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов	По мере необходимости
Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в	Постоянно
Оформление актов расследования аварийной ситуации	По мере необходимости
Разъяснение (устное, письменное) Собственникам о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома	Постоянно
Выдача Собственникам справок о капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома, степени его благоустройства, о размере доли в общем имуществе	По мере необходимости
Удостоверение доверенностей в соответствии с требованием законодательства РФ	По мере необходимости
Обеспечение организации ведения и хранения архива поквартирных карточек и карточек регистрации; приема от граждан документов, необходимых для регистрации гражданина по месту жительства и/или снятия гражданина с регистрационного учета, временной регистрации гражданина по месту пребывания.	Постоянно

Собственники

Подписи согласно приложениям 6, 7
к договору управления

Управляющая организация

ООО "УК по СЖФ"

_____/И.В.Литаева

м.п.

Приложение № 3
к договору управления №378 от 12 апреля 2021г.

Форма отчета о выполнении договора управления

1. Доходы по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома

№ п/п	Статья доходов	Задолженность на 01.01.20___ г., руб.	Начислено собственникам, руб.	Оплачено собственниками, руб.	Задолженность на 01.01.20___ г., руб.
1	2	3	4	5	6
I	**Жилищные услуги**				
1	Содержание и техническое обслуживание общего имущества дома				
2	Управление многоквартирным домом				
3	Текущий ремонт общего имущества дома				
II	**Коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества**				
1.	ХВС в целях содержания общего имущества				
2.	Электроэнергия в целях содержания общего имущества				

2. Текущий ремонт общего имущества дома, в т. ч.

№ п/п	Выполненные виды работ	Ед.изм.	Объем	Стоимость, руб.
1	2	3	4	5
1				
2				
	Итого			

3. Отчет о количестве обращений собственников, аварийных заявок, проверок контролирующих органов

№ п/п	Показатель	Кол-во, шт.
1	2	3
1	Количество обращений собственников в управляющую организацию в т.ч.	
1. 1	Письменные	
1. 2	Устные	
2	Количество аварийных заявок	
3	Количество проверок контролирующих органов	

4. Сведения о случаях привлечения к административной ответственности

№ п/п	Надзорный орган и причина привлечения к ответственности	Меры, принятые для устранения нарушений	Сумма штрафа, руб
1	2	3	4
1			

5. Временно вводимые услуги

№ п/п	Выполненные виды работ	Ед.изм.	Объем	Стоимость работ, руб
1	2	3	4	5
1				

* работы, выполненные по решению общего собрания собственников МКД, отражаются в платежном документе отдельной строкой

6. Сведения о перерасчетах за жилищные и коммунальные услуги

№	№ квартир	Вид услуги	Основание для перерасчета	Время отсутствия услуг для перерасчета	Кол-во часов для перерасчета за минусом норматив 24часа	Кол-во минут отсутствия услуги	В чем измеряется	% возврата	Организация недопоставившая услугу
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									

7. Сведения о должниках на 01.01.20____ г. (свыше 15000 руб)

№	Номер квартиры	Сумма долга
1	2	3
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		

Приложение №4
к договору управления №378 от 12 апреля 2021г.

Перечень помещений, передаваемых Управляющей организации

Расположение	Функция	Площадь, кв.м.
Подъезд №1 на первом этаже под лестницей	Складское помещение подсобного назначения	3,0
Подъезд №6 на первом этаже под лестницей	Складское помещение подсобного назначения	3,0
Итого		6,0

Помещения, отраженные в настоящем приложении, во исполнение п.2.1.15. договора управления, предоставлены Управляющей организации на безвозмездной основе и только на период действия договора управления.

Собственники	Управляющая организация
Подписи согласно приложениям 6,7 к договору управления	ООО «Управляющая компания по содержанию жилищного фонда» 625051, г. Тюмень, ул. Пермякова,37 _____И.В. Литаева М.П.

20

Приложение №5
к договору 378 от 12.00 2021 г.

Стоимость отдельных услуг, работ по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД № 61 по ул. Широтной

№ п/п	Вид услуг, работ	Стоимость услуг, работ (руб./м^2) в месяц
1	2	3
1.	**Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и помещений**	7,60
2.	**Содержание придомовой территории**	2,72
3.	**Содержание мест общего пользования дома**	6,14
4.	**Текущий ремонт**	2,10
5.	**Содержание и текущий ремонт лифтового оборудования**	4,96
6.	**Управление многоквартирным домом**	3,50
	ВСЕГО	**27,02**

Собственники
Подписи согласно приложениям 6, 7
к договору управления

Управляющая организация
ООО "УК по СЖФ"
625031, г. Тюмень, ул. Пермякова, 37

_____/И.В.Литаева

Приложение №6
к договору управления №378 от 12 апреля 2021г.

Список и подписи Собственников жилых помещений

пп	Сведения о собственнике жилого помещения		Сведения о жилом помещении		Доля в общем имуществе дома	Подпись
	Ф.И.О. (наименование юр.лица)	наименование и номер документа, подтверждающего право собственности	№ кв.	общая площадь кв.м		
	Беженцева Валентина Григорьевна, являющаяся собственником жилого помещения №60 и председателем Совета многоквартирного дома, действующая от своего имени и от имени и в интересах собственников помещений, наделивших ее правом на заключение договора управления многоквартирного дома (итоговые решения по пунктам 5,6 повестки дня, отраженные в протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Тюмень, ул.Широтная, 61, от 12 апреля 2021г.)			5856,35	50,22%	

Приложение №6
к договору управления №378 от 12 апреля 2021г.

Список и подписи Собственников жилых помещений

пп	Сведения о собственнике жилого помещения		Сведения о жилом помещении		Доля в общем имуществе дома	Подпись
	Ф.И.О. (наименование юр.лица)	наименование и номер документа, подтвержда-ющего право собствен-ности	№ кв.	общая площадь кв.м		

Приложение № 7
к договору управления № 378 от 12 апреля 2021г.

Список и подписи Владельцев нежилых помещений

п/п	Наименование или Ф.И.О. собственника нежилого помещения и его представителе, имеющем право подписи настоящего договора (с указанием основания возникновения такого права)	Наименованием номер документа, подтверждающего право собст-ти, иное вещное право, договора аренды	Назначение использования помещения	Общая Пло-щадь	Доля в общем имущ-ве	Подпись

24