Договор № 196
управления многоквартирным домом

г. Тюмень 13 08 2012 г.

Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома (согласно спискам, приведенным в Приложении № 5,6 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем "**Собственники**",

и **ООО «Управляющая компания по содержанию жилищного фонда»,** именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»,** в лице директора Захарова Александра Витальевича, 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, расположенных в доме **N** 4, **по улице** А. Логунова, зафиксированного в протоколе собрания собственников от 13.08. 2012 г.

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.** А. Логунова, **д.** 4.

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 предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

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. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией от имени и в интересах Собственников в период срока действия договора, установленного настоящим договором.

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

1.7. 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, и размере их платы (далее Перечень услуг и работ).

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

1.9. 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.

1.10. Текущий ремонт общего имущества проводится по отдельному 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 данных работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

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

1.12. Необходимость выполнения работ по текущему и/или капитальному ремонтам общего имущества в многоквартирном доме (сроки работ, объем работ, стоимость, порядок финансирования, сроки возмещения расходов и т.д.) определяется собственниками помещений, по предложению Управляющей организации 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.

При наличии предписания, выданного органами власти, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

1.13. Отношения, связанные с проведением текущего/капитального ремонтов многоквартирного дома, регулируются в порядке, установленном действующим законодательством РФ, п. 1.10.-1.12. настоящего договора, и оформляются отдельными договорами.

1.14. Управляющая организация осуществляет обеспечение Собственников помещений коммунальными услугами (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, газоснабжение (при наличии)) для бытового потребления гражданами и производственного потребления Владельцами нежилых помещений на основе договорных отношений с ресурсоснабжающими организациями, заключенных в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома или при отсутствии такового в порядке, установленном законодательством РФ.

При этом условия предоставления собственникам помещений коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, которые устанавливают:

- требования к качеству предоставляемой коммунальной услуги (коммунальных услуг);
- порядок определения объема (количества) потребленного коммунального ресурса;

- периодичность и порядок проведения Управляющей организацией проверок наличия или отсутствия приборов учета и их технического состояния, достоверности предоставленных пользователем помещений сведений о показаниях таких приборов учета;

- порядок определения объема предоставленных коммунальных услуг и размера платы за коммунальные услуги;

- порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

- порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

- основания и порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг.

1.15. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом многоквартирного дома 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, и в собственных интересах.

Соответствующие отношения Управляющей организации с Собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются в порядке, установленном ЖК РФ.

1.16. 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 (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 (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 21.01.06 г. № 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.

1.17. 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.

1.18. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные (п. 1.17. договора): фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, 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.

1.19. 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.

1.20. 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 (жилых, нежилых) обязуются:

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

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

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 устанавливать вплотную к наружным стенам и углам мебель, вешать ковры и картины,
- 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;
- соблюдать в помещении тишину с 22 часов вечера до 8 часов утра (в выходные и праздничные дни с 22 часов вечера до 9 часов утра), либо осуществлять пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствам при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома;
- 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 содержать на балконах и лоджиях, а также в местах общего пользования (тамбуры, лестничные клетки) животных, птиц, насекомых,
- не осуществлять переоборудование и пристройку балконов и лоджий,
- не устанавливать эркеры и козырьки,
- не застраивать межбалконное пространство,
- не использовать чердаки для сушки белья, устройства мастерских или складов,
- не крепить без соответствующего разрешения на стены и кровлю дома растяжки, вывески, антенны, кондиционеры и т. п.,
- не красить снаружи оконные рамы краской, отличающейся по цвету от установленного для данного здания, либо устанавливать пластиковые окна другого цвета,

➢ 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).

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или управомоченные ими лица.

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. В течение 20 календарных дней 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 Собственниками. О принятом решении письменно уведомить Управляющую организацию.

2.1.12. 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.

2.1.13. Избрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме Совет дома и председателя Совета дома. Копию соответствующего протокола представить Управляющей организации.

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

2.1.15. Сообщать Управляющей организации об установке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в течение пяти рабочих дней с момента их опломбировки в ресурсоснабжающих организациях.

Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Тюмени в порядке, определяемом Правительствами РФ и Тюменской области.

2.1.16. 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.

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.

2.1.17. Предоставить на период действия настоящего договора на безвозмездной основе помещения для размещения сотрудников Управляющей организации, непосредственно участвующих в исполнении договора, и для хранения используемого ими для работы инвентаря и оборудования. Перечень помещений, передаваемых Управляющей организации отражен в Приложении № 4 к настоящему договору.

2.2. Собственники вправе:

2.2.1. 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.

2.2.2. Получать от Управляющей организации акт о непредоставлении (предоставлении ненадлежащего качества) услуг по настоящему договору и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

2.2.3. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве услуг по настоящему договору, условиях их предоставления, изменении размера платы за услуги и порядке их оплаты.

2.2.4. Требовать от Управляющей организации перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги (при наличии договорных отношений) в связи с непредоставлением (несоответствием) услуг.

2.2.5. Требовать предъявления уполномоченным представителем Управляющей организации документов (удостоверение, доверенность), подтверждающих их полномочия при осуществлении работ, предусмотренных в подпунктах 2.4.5., 2.4.12 настоящего договора.

2.2.6. 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.

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

2.2.8. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

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

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

2.3. Собственники не вправе:

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

2.3.2. 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.

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

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

2.3.5. 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.

2.4. Управляющая организация обязуется:

2.4.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия решения о перезаключении договора управления и предоставить Собственникам информацию о наименовании, месте нахождения, о государственной регистрации, режиме работы, Ф.И.О руководителя Управляющей организации, путем размещения информации на информационных досках многоквартирного дома.

2.4.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и 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 разделом № 1 настоящего договора.

2.4.3. Обеспечить Собственникам предоставление коммунальных услуг в необходимом им объеме, надлежащего качества, безопасных для их жизни и здоровья и не причиняющие вреда их имуществу в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, со статьей 157 Жилищного кодекса РФ, в том числе:

а) холодное водоснабжение;
б) горячее водоснабжение;
в) водоотведение;
г) отопление,
д) электроснабжение;
е) газоснабжения (при наличии).

Для обеспечения предоставления коммунальных услуг, управляющая организация осуществляет заключение с ресурсоснабжающими организациями договоров на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома или при отсутствии такового в порядке, установленном законодательством РФ (п. 1.4. настоящего договора).

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, а также вести их учет.

2.4.4. Принимать меры к устранению недостатков качества услуг, отраженных в п. 2.4.2. и п. 2.4.3., в порядке и в сроки, установленные законодательством РФ.

2.4.5. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий на внутридомовых инженерных сетях. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты незамедлительно (не более часа с момента получения заявки). Сроки устранения аварий не должны превышать сроков устранения, установленных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда или иными нормативными актами

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

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

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

Расходы Управляющей организации, понесённые на изготовление технической документации, возмещаются Управляющей организации Собственниками в порядке, установленном п.3.13. настоящего договора.

2.4.10. 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, порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома и коммунальных услуг в рамках настоящего договора в срок не позднее, чем за 30 дней до наступления перечисленных выше событий;

– о предстоящем ремонте (текущем или капитальном) общего имущества в многоквартирном доме не позднее, чем за 30 календарных дней до начала работ.

2.4.11.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.

2.4.12. 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.

2.4.13. Производить в установленном порядке уменьшение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении данных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность в порядке, регламентированном нормативными актами.

2.4.14. В порядке, установленном настоящим договором, направлять Собственникам платежные документы для оплаты услуг, предоставляемых по настоящему договору, не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

2.4.15. Организовать самостоятельно или с привлечением ОАО «ТРИЦ» начисление, сбор и перечисление платежей, осуществляемых Собственниками в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Платежные документы должны соответствовать требованиям действующего законодательства РФ.

2.4.16. 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.

2.4.17. Ежегодно, по окончании 12 месяцев с момента вступления настоящего договора в юридическую силу, в течение трех месяцев, следующих за истекшим отчетным периодом, текущего года представлять Собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения на информационных досках или передачи председателю Совета Дома. Форма отчета по управлению утверждена на общем собрании собственников помещений и является Приложением № 3 к настоящему договору.

2.4.18. Осуществлять прием, накопление и утилизацию ртутьсодержащих отходов для передачи их на утилизацию специализированным организациям.

2.4.19. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, 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.

2.4.20. 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 о иных изменениях в законодательстве, относящихся к предмету настоящего договора, путем размещения на информационных досках многоквартирного дома и передачи председателю Совета дома.

2.4.21. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования, находящегося на границе эксплуатационной ответственности Собственника в порядке, отраженном в п. 1.20. настоящего договора.

2.4.22. Раскрывать информацию о своей деятельности на собственном сайте (при наличии) или в порядке, регламентированном Правительством РФ.

2.5. Управляющая Организация вправе:

2.5.1. 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.

2.5.2. 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.).

2.5.3. 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.

2.5.4. С согласия Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на

содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, на ликвидацию аварий на общем имуществе, на восстановление общего имущества после вандальных действий и на иные цели устанавливаемые Собственниками, с правом оставления за собой 20 (двадцать) % средств полученных от использования общего имущества в качестве вознаграждения.

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

2.5.6. В счет уменьшения своих обязательств перед третьими лицами (ресурсоснабжающими организациями, подрядчиками), привлеченных к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору, уступить указанным лицам право требования взыскания суммы задолженности собственников жилых/нежилых помещений перед Управляющей организации за жилищно-коммунальные услуги, на основании заключенного договора в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ и нормами действующего законодательства РФ.

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

3. Порядок расчетов

3.1. Плата за помещение (жилое, нежилое) и коммунальные услуги (при наличии договоров между управляющей организацией и поставщиками коммунальных ресурсов) для Собственников по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за текущий ремонт, отражен в Приложении № 2 к настоящему договору, носит накопительный характер, и используется для выполнения работ по текущему ремонту в порядке, отраженном в п. 1.10., п. 1.12-1.13. настоящего договора.

Плата за капитальный ремонт, проведенный в порядке, отраженном в п. 1.11.-1.13. настоящего договора, отражается в платежном документе отдельной строкой, в размере и в порядке, установленном решением собственников помещений многоквартирного дома, и предъявляется к оплате после подписания актов приема-передачи данных работ.

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение (при наличии) и осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ или решением собственников помещений (при наличии договоров между управляющей организацией и поставщиками коммунальных ресурсов).

3.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается на общем собрании Собственников многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации на срок не менее чем один год и подлежит в дальнейшем, ежегодно индексации с января месяца на календарный год в соответствии с общероссийским индексом инфляции.

Проведение ежегодных общих собраний собственников помещений по изменению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, и оформление дополнительных соглашений не требуется.

Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Уведомление об изменении размера платы осуществляется в порядке, регламентированном условиями настоящего договора (п. 2.4.10. настоящего договора).

3.3. Стороны договорились, что размер платы за содержание и ремонт общего имущества, устанавливается из расчета за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, отражен в Приложении № 2 к настоящему договору, и подлежит ежегодно индексации в порядке, установленном в п. 3.2. настоящего договора.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам.

Проведение ежегодных общих собраний собственников помещений по изменению размера платы за коммунальные услуги и оформление дополнительных соглашений не требуется.

Уведомление об изменении размера платы за коммунальные услуги осуществляется в порядке, регламентированном условиями настоящего договора.

3.5. Плата за помещение (жилое, нежилое) вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежных документах, представленных не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, в следующем порядке:

- за жилые помещения - собственниками и нанимателями на основании платежных документов, выставляемых ОАО «ТРИЦ» по соответствующему договору с Управляющей организацией в расчетно-кассовые центры ОАО «ТРИЦ» и иные пункты приема платежей;
- за нежилые помещения органов местного самоуправления, переданные в аренду - собственником на основании платежных документов выставленных Управляющей организацией и на ее расчетный счет,
- за нежилые помещения, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц - собственником на основании платежных документов выставленных Управляющей организацией и на ее расчетный счет.

3.6. Плата за коммунальные услуги, при наличии договоров на поставку данных услуг, между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями, вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей и/или ресурсоснабжающей организации, указанный в платежных документах, представленных не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, в следующем порядке:

- за жилые помещения - собственниками и нанимателями на основании платежных документов, выставляемых ОАО «ТРИЦ» по соответствующему договору с Управляющей организацией в расчетно-кассовые центры ОАО «ТРИЦ» и иные пункты приема платежей;
- за нежилые помещения, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц - собственником на основании платежных документов выставленных Управляющей организацией и на ее расчетный счет или непосредственно на расчетный счет ресурсоснабжающих организаций по заключенным с ними договорам,
- за нежилые помещения органов местного самоуправления, переданные в аренду - собственником в порядке, регламентированном нормативными актами или заключенными договорами.

3.6.1. Собственники помещений в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносят плату за коммунальные услуги, предоставленные им в жилом (или нежилом) помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее – коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

3.6.2. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную Собственникам в жилом помещении, оборудованном индивидуальным прибором учета, определяется исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период.

3.6.3. При отсутствии индивидуального прибора учета холодной воды, горячей воды, размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, предоставленную Собственникам, определяется исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

3.6.4. При отсутствии индивидуального прибора учета тепловой энергии размер платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную Собственникам в жилом помещении, определяется исходя из норматива потребления коммунальной услуги или исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

3.6.5. Размер платы за коммунальную услугу водоотведения, предоставленную за расчетный период в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета сточных бытовых вод, рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком жилом помещении и определенных по показаниям индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды за расчетный период, а при отсутствии приборов учета холодной и горячей воды - исходя из норматива водоотведения.

3.6.6. Внесение Собственниками (жилых, нежилых) помещений платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед Управляющей организацией.

3.7. Собственники имеют право вносить плату за содержание и ремонт помещений частями за прошедший месяц до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту помещений многоквартирного дома в счет будущих периодов.

3.8. Наниматели жилых помещений по договору социального найма вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в порядке и в размере, установленным решением общего собрания собственников помещений и условиями настоящего договора.

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или управомоченные ими лица.

3.9. Льготы и субсидии на оплату услуг, являющихся предметом настоящего договора, предоставляются Собственнику и совместно проживающим с ним гражданам в соответствии с действующим законодательством РФ и нормативными актами органов местного самоуправления.

3.10. Неиспользование Собственником помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение.

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

3.11. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги 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.

3.12. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по настоящему договору Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка 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.

3.13. Собственники возмещают Управляющей организации понесенные расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому в случае отсутствия указанной документации на момент принятия дома в управление.

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.

3.14. Собственник (владелец) нежилого помещения обязан подписывать акты об оказании услуг или направлять письменный мотивированный отказ от их подписания в течение 5 (пяти) дней с момента получения в Управляющей организации. В случае, если в указанный срок Собственник нежилого помещения не представит подписанный акт или мотивированный отказ от его подписания в Управляющую организацию услуги считаются принятыми и подлежащими оплате по цене, установленной настоящим договором.

3.15. В случае неявки Собственника (владельца) нежилого помещения или его представителя за получением счетов на оплату и актов об оказании услуг в установленный настоящим договором срок, акты подписываются Управляющей организацией в одностороннем порядке, а услуги считаются принятыми и подлежащими оплате на условиях, определенных договором.

4. ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ФАКТА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ

4.1. При обнаружении Управляющей организацией факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - нарушение качества коммунальных услуг) Собственнику в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, Управляющая организация обязана зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны Управляющей организации). Если Управляющей организации такие причины неизвестны, то Управляющая организация обязана незамедлительно принять меры к их выяснению.

4.2. В течение суток с момента обнаружения указанных фактов Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

4.3. Дату и время возобновления предоставления Собственнику коммунальных услуг надлежащего качества Управляющая организация обязана зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале учета таких фактов.

4.4. При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги Собственник уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.5. Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано Собственником в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом Собственник обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить Собственнику сведения о лице, принявшем сообщение Собственника (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение Собственника, и время его регистрации.

4.6. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся Собственнику и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

4.7. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации не известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан согласовать с Собственником дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения Собственника уведомить соответствующую ресурсоснабжающую организацию о дате и времени проведения проверки.

4.8. Время проведения проверки назначается не позднее двух часов с момента получения от Собственника сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с Собственником не согласовано иное время.

4.9. По окончании проверки составляется акт проверки.

4.10. Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества коммунальной услуги, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

4.11. Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества коммунальной услуги.

4.12. Если в ходе проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг параметров качества коммунальной услуги, то акт проверки составляется в соответствии с пунктом 4.15 настоящего договора.

4.13. Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), экземпляр акта передается Собственнику (или его представителю), второй экземпляр остается у Управляющей организации, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

4.14. При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 (двумя) незаинтересованными лицами.

4.15. Если в ходе проверки между Собственником (или его представителем) и Управляющей организации, иными заинтересованными участниками проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг параметров качества коммунальной услуги, то Собственник и Управляющая организация, иные заинтересованные участники проверки определяют в соответствии с настоящим разделом порядок проведения дальнейшей проверки качества коммунальной услуги.

4.16. Любой заинтересованный участник проверки вправе инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги.

4.17. Если для проведения экспертизы качества коммунальной услуги необходим отбор образца соответствующего коммунального ресурса, то Управляющая организация обязана произвести или организовать проведение отбора такого образца. В этом случае в акте проверки должно быть указано кем инициировано проведение экспертизы, кем, в каких условиях и в какую емкость произведен отбор образца, каковы параметры качества отобранного образца (если их возможно определить), в какие сроки, куда и каким участником проверки отобранный образец должен быть передан для проведения экспертизы, порядок уведомления заинтересованных участников проверки о результатах экспертизы. Управляющая организация обязана получить и приобщить к акту проверки экспертное заключение, содержащее результаты экспертизы, а также не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения экспертного заключения передать его копии всем заинтересованным участникам проверки, которые участвовали в проверке.

4.18. Если проведение экспертизы качества предоставления коммунальной услуги возможно в месте ее предоставления, то Собственник и Управляющая организация, иные заинтересованные участники проверки определяют дату и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенного эксперта. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки, кем инициировано проведение экспертизы, каким участником проверки будет приглашен эксперт, из какой организации должен быть

приглашен эксперт (если это определено заинтересованными участниками проверки на момент составления акта проверки).

4.19. Расходы на проведение экспертизы, инициированной Собственником, несет Управляющая организация. Если в результате экспертизы, инициированной Собственником, установлено отсутствие факта нарушения качества коммунальной услуги, то Собственник обязан возместить Управляющей организации расходы на ее проведение. Расходы на проведение экспертизы, инициированной иным участником проверки, несет такой участник.

4.20. Если ни один из заинтересованных участников проверки не инициировал проведение экспертизы качества коммунальной услуги, но при этом между Собственником и Управляющей организацией, иными заинтересованными участниками проверки существует спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг параметров качества коммунальной услуги, то определяются дата и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенных Управляющей организацией представителей Государственной жилищной инспекции РФ, представителей общественного объединения потребителей. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки.

4.21. Акт повторной проверки подписывается помимо заинтересованных участников проверки также представителем Государственной жилищной инспекции в РФ и представителем общественного объединения потребителей. Указанным представителям Управляющая организация обязана передать по 1 (одному) экземпляру акта повторной проверки.

4.22. Датой и временем, начиная с которых считается, что коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются:

4.22.1. дата и время обнаружения Управляющей организацией факта нарушения качества коммунальной услуги всем или части потребителей, указанные Управляющей организацией в журнале учета таких фактов (пункты 4.1, 4.6 настоящего договора);

4.22.2. дата и время доведения Собственником до сведения аварийно-диспетчерской службы сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги, указанные Управляющей организацией в журнале регистрации сообщений собственников, если в ходе проведенной в соответствии с настоящим разделом проверки такой факт будет подтвержден, в том числе по результатам проведенной экспертизы;

4.22.3. дата и время начала нарушения качества коммунальной услуги, которые были зафиксированы коллективным (общедомовым), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства РФ о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

4.23. Период нарушения качества коммунальной услуги считается оконченным:

4.23.1. с даты и времени установления Управляющей организацией факта возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества всем потребителям, указанных Управляющей организацией в соответствии с п. 4.1. настоящего договора в журнале регистрации таких фактов;

4.23.2. с даты и времени доведения Собственником до сведения аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации сообщения о возобновлении предоставления ему коммунальной услуги надлежащего качества;

4.23.3. с даты и времени, указанных в акте о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги, составленном в соответствии с п.4.24. настоящего договора;

4.23.4. с даты и времени возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества, которые зафиксированы коллективным (общедомовым), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства РФ о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

4.24. После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги Управляющая организация обязана удостовериться в том, что Собственнику предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме.

Если Управляющая организация не имеет возможности установить период нарушения качества коммунальной услуги на основе сведений, указанных в подпунктах 4.23.1, 4.23.2, 4.23.4 настоящего договора, то Управляющая организация обязана провести проверку устранения причин нарушения качества коммунальной услуги Собственнику, который обращался с сообщением в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

Для этого Управляющая организация в согласованное с Собственником время обязана прибыть в помещение Собственника, провести проверку и составить акт о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги, который подписывается Собственником (или его представителем) и Управляющей организацией.

Если в соответствии с законодательством РФ для подтверждения качества предоставляемой коммунальной услуги требуется проведение экспертизы, Управляющая организация организует проведение такой экспертизы и несет расходы на ее проведение.

При уклонении Собственника от согласования времени проведения проверки Управляющей организацией, а равно при уклонении Собственника от подписания акта о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги Управляющая организация составляет такой акт, который подписывается Управляющей организацией и не менее, чем двумя незаинтересованными лицами. Указанный акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Собственнику (или его представителю).

При проведении указанной проверки и составлении акта о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги могут участвовать также представители ресурсоснабжающей организации, лица, привлеченного собственниками для обслуживания внутридомовых систем, Государственной жилищной инспекции РФ, общественного объединения потребителей, если они принимали участие в проверке факта нарушения качества коммунальной услуги или если их участие в проверке устранения причин нарушения качества коммунальной услуги инициировано Собственником или Управляющей организацией. В этом случае Управляющая организация обязана уведомить указанных лиц о дате и времени проведения проверки устранения причин нарушения качества коммунальной услуги. Указанные лица вправе отказаться от участия в такой проверке, уведомив об этом Управляющую организацию.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ

5.1. При предоставлении в расчетном периоде Собственнику в жилом (или нежилом) помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

Требования к качеству коммунальных услуг, допустимые отступления от этих требований и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг, а также условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, приведены в приложении №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

Если в соответствии с Правилами размер платы за коммунальную услугу за расчетный период формируется неокончательно и в дальнейшем подлежит корректировке, то размер снижения платы за коммунальную услугу за такой расчетный период не может превышать окончательно начисленного размера платы за соответствующую коммунальную услугу за такой расчетный период.

5.2. При перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу, рассчитываемый при отсутствии коллективного (общедомового), индивидуального прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, снижается на размер платы за объем не предоставленной коммунальной услуги.

5.3. Объем (количество) не предоставленной в течение расчетного периода коммунальной услуги на общедомовые нужды в многоквартирном доме при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса рассчитывается исходя из продолжительности непредоставления коммунальной услуги и норматива потребления коммунальной услуги на общедомовые нужды.

5.4. Объем (количество) не предоставленной в течение расчетного периода коммунальной услуги Собственнику в жилом или нежилом помещении при отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса рассчитывается исходя из продолжительности непредоставления коммунальной услуги и норматива потребления коммунальной услуги - для жилых помещений.

Объем (количество) не предоставленной коммунальной услуги отопления рассчитывается только в случаях, когда многоквартирный дом не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии или когда многоквартирный дом оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и не все жилые или нежилые помещения многоквартирного дома оборудованы индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии.

5.5. При предоставлении в расчетном периоде коммунальной услуги ненадлежащего качества размер платы за такую коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, подлежит уменьшению на размер платы, исчисленный суммарно за каждый период (день) предоставления такой коммунальной услуги ненадлежащего качества, в случаях, предусмотренных приложением №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

Размер платы, исчисленный суммарно за каждый период предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества, определяется как произведение размера платы за коммунальную услугу, определенного за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, и отношения продолжительности предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества в указанном расчетном периоде к общей продолжительности предоставления коммунальной услуги в таком расчетном периоде.

6. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРИОСТАНОВКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

6.1. При ограничении предоставления коммунальной услуги Управляющая организация временно уменьшает объем (количество) подачи Собственнику коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

6.2. При приостановлении предоставления коммунальной услуги Управляющая организация временно прекращает подачу Собственнику коммунального ресурса соответствующего вида.

6.3. В случае, когда приостановление предоставления коммунальной услуги вызвано наличием у Собственника задолженности по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация обязана опломбировать механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещения, которым пользуется Собственник-должник, и связанное с предоставлением ему коммунальных услуг.

6.4. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением настоящего договора.

6.5. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в следующих случаях:

6.5.1. при возникновении или угрозе возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, теплоснабжение, а также водоотведение – с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

6.5.2. при возникновении стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

6.5.3. при выявлении факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

6.5.4. при использовании Собственником бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических

характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника, - с момента выявления нарушения;

6.5.5. при получении Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

6.6. При возникновении или угрозе возникновения аварийной ситуации, при возникновении стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, Управляющая организация обязана зарегистрировать в специальном журнале дату, время начала (окончания) и причины ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг, а также в течение суток с даты ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг проинформировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг.

6.7. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника, в следующих случаях:

6.7.1. при неполной оплате Собственником коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в порядке, указанном в настоящем разделе;

6.7.2. при проведении планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника.

6.8. Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного Собственником-должником с Управляющей организацией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении Собственником-должником условий такого соглашения.

6.9. В случае если Собственник полностью не оплачивает все виды предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг, то Управляющая организация рассчитывает задолженность Собственника по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

6.10. В случае если Собственник частично оплачивает предоставляемые Управляющей организацией коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, то Управляющая организация делит полученную от Собственника плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае Управляющая организация рассчитывает задолженность Собственника по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

6.11. Если иное не установлено федеральными законами, указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ или настоящим договором, Управляющая организация в случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) Собственника-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

6.11.1. Управляющая организация в письменной форме направляет Собственнику-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней со дня передачи Собственнику указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения Собственника путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения).

6.11.2. При непогашении Собственником-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Собственника-должника путем вручения ему извещения под расписку.

6.11.3. При отсутствии технической возможности введения ограничения, либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения – с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Собственника-должника путем вручения ему извещения под расписку.

6.12. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 (двух) календарных дней со дня устранения причин, указанных в подпунктах 6.5.1., 6.5.2., 6.5.5. и пункте 6.7. настоящего договора, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если Управляющая организация не приняла решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

6.13. Ограничение или приостановление Управляющей организацией предоставления коммунальной услуги, которое может привести к нарушению прав на получение коммунальной услуги надлежащего качества Собственником, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством РФ и настоящим договором, не допускается, за исключением случаев, указанных в подпунктах 6.5.1., 6.5.2., 6.5.5 и 6.7.2. настоящего договора.

6.14. Действия по ограничению или приостановлению предоставления коммунальных услуг не должны приводить к следующим событиям:

6.14.1. повреждению общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

6.14.2. нарушению прав и интересов потребителей, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме и полностью выполняющих обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договорами, содержащими положения о предоставлении коммунальных услуг;

6.14.3. нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.

7. Ответственность сторон

7.1. 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.

7.2. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственников.

7.3. Собственники не несут ответственности по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

7.4. Условия освобождения от ответственности:

7.4.1. 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. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7.4.2. 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.

7.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором (п. 2.1, п. 2.3. договора управления), 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.

7.6. 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 и нанимателей жилых помещений не полученную плату и судебные издержки.

7.7. 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.

7.8. 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.

7.9. В случае не внесения Собственниками платы по настоящему договору в установленные сроки начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, Стороны обязуются улаживать путем переговоров.

В случае совершения стороной договора действий, противоречащих условиям договора, его целям и принципам, сторона, выявившая такие нарушения, обязана в 30 (тридцатидневный) срок направить претензию в адрес стороны, совершившей такие действия, а последняя, в свою очередь обязана принять такую претензию и рассмотреть в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения.

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

9. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

9.1. 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.

В случае отсутствия возможности исполнять обязанности, Совет дома оповещает об этом Собственников. Собственники обязаны на Общем собрании в течении тридцати календарных дней рассмотреть предложение Совета дома о его переизбрании и принять соответствующее решение. При не проведении Общего собрания в указанный срок, Совет дома самостоятельно наделяет своими полномочиями любого Собственника.

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

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

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

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

9.2.4. составления актов о нарушении условий договора;

9.2.5. 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;

9.2.6. получения не реже 1 раза в год письменного отчета по форме, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 3) в порядке, регламентированном п. 2.4.17. настоящего договора;

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

9.2.8. 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».

9.3. 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.

9.4. 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.

9.5. 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).

9.6. 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.

10. Срок действия, изменение и расторжение договора

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

10.2. Настоящий договор вступает в силу в течение 30 дней после его подписания, т.е. с «01» 12 2012 г. 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.

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

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

10.4.1. 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 и в платежных документах.

10.4.2. 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.

10.5. 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,

10.6. 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.

10.7. 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 выполнения или проведением полных взаимных расчетов между сторонами.

10.8. 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.

11. Заключительные положения

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

11.2. Все споры между сторонами 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.

11.3. 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.

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

11.5. С момента подписания и вступления настоящего договора в юридическую силу (п. 8.2. настоящего договора) ранее действовавший договор управления № 63 от 26.05.2006 г. считается расторгнутым по соглашению сторон.

11.6. Неотъемлемой частью настоящего договора являются приложения:

№ 1 - Перечень общего имущества многоквартирного дома.

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

№ 3 - Форма отчета по содержанию и ремонту общего имущества дома.

№ 4 – Перечень помещений, передаваемых Управляющей организации.

№ 5 – Список собственников жилых помещений.

№ 6 - Список собственников нежилых помещений.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Собственники	Управляющая организация
Подписи согласно приложениям 5,6 к договору управления _____/_____	ООО «Управляющая компания по содержанию жилищного фонда» 625007, Г. Тюмень, ул. Мельникайте,123а Тел/факс 8 (3452) 51 79 01, 51 79 19 ИНН 7203165988, КПП 720301001 ОГРН 1057200831302, Р/с 40702810202990001463 «Запсибкомбанк» ОАО г. Тюмень, БИК 047130639 к/с 30101810100000000639 м.п. _____/А.В. Захаров

Приложение № 1
к договору № 196 от 13.08. 2012г.

Состав
общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Тюмень, ул. А. Логунова,4

ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА

1. ОБЩИЕ

1.1. Тип жилья: Жилой дом
1.2. Год постройки: 1984
1.3. Этажность:9, переменная этажность: нет
1.4. Количество подъездов: 5
1.5. Количество нежилых помещений общего пользования (электрощитовая 0 шт., мусорокамера 5 шт., подсобное 0 шт., лифтовая 5 шт.)
1.6. Количество лифтов: 5, из них пассажирских: 5, грузопассажирских: 0
1.7. Количество мусоропроводов по проекту: 5 фактически: 5

2. РАЗМЕРЫ ПОМЕЩЕНИЙ

2.1. Площадь подвала/техподполья (кв.м): -/1429,9
2.2. Площадь чердака (кв.м): 1510
2.3. Площади лестничных клеток и коридоров (кв.м): 1303,5
2.4. Площадь кровли (кв.м):1611

3. КОНСТРУКТИВЫ

3.1. Наличие техэтажа: есть, материал кровли: рулонная
3.2. Наличие техподполья: есть
3.3 Наличие вентиляционных отверстий и сеток на них в подвале/техподполье - нет
3.4 Наличие продухов в подвале с жалюзийными решетками: есть (с пластиковыми окнами)
3.5. Материал стен: панель
3.6. Материал перекрытий межэтажных: железобетон, чердачных: железобетон, подвальных: железобетон
3.7. Количество входных дверей в МОП: 5, изготовленных из металла
3.8. Количество тамбурных дверей в МОП: 5
3.9. Количество/материал дверей в мусорокамеры: 5 /металл
3.10. Количество окон в МОП: 40 пластик
3.11. Отмостка (кв.м): 253,5

4. АВТОМАТИЗАЦИЯ

4.1. Количество общедомовых приборов учета отопления -1, ХВС -1, ГВС 1-, электроэнергии -1 (двухтарифный) 1
4.2. Количество автоматических регуляторов: 0
4.3. Наличие телеметрии: есть
4.4. Количество насосов: повысительные - 0, циркуляционные – 0
4.5. Наличие автоматической пожарной сигнализации и установок систем дымоудаления: 0

5. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

5.1 СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ:
- тип системы отопления: зависимая
- количество элеваторных узлов: 5
- длина труб отопления (м.п.): 6446
- тип нагревательных приборов в МОП: регистры из гладких труб
- наличие теплоотражающих экранов в МОП: есть

5.2. СИСТЕМА ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ:
- тип системы циркуляционная, из-за отсутствия наружной циркуляционной линии работает как тупиковая
- длина труб (м.п.):1566
- наличие водоподогревателя: нет

5.3. СИСТЕМА ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ
- длина труб (м.п.):1073

5.4. СИСТЕМА ВОДООТВЕДЕНИЯ:
- длина труб (м.п.):1128

5.5. ЛИВНЕВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ:
- длина наружного водостока (м.п.): нет
- длина внутреннего водостока (м.п.): 170

5.6. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ: нет
- длина труб (м.п.): 0

5.7. ВЕНТИЛЯЦИЯ:
- количество вентшахт – 26

5.8. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ:
- длина сетей (м.п.):5006
- количество этажных электрощитов: 90
- количество ВРУ: 1
- количество светильников (лестничные клетки, шахты лифтов):
  антивандальные: 55
  с лампами накаливания: 145
- фотореле – 1

5.9. ПРОТИВОПОЖАРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ: нет
- длина пожарного водопровода (м.п.): 0
- количество пожарных шкафов: 0
- количество пожарных рукавов: 0

6. ПЛОЩАДИ ТЕРРИТОРИЙ

6.1. Территория уборки газонов: 3219,8
6.2. Территория уборки грунта: 2548,2
6.3. Территория уборки асфальта:2056,5
6.4. МАФы:спортивная площадка – шт.
Футбольные ворота – шт.
Урна - шт.
Скамейки - шт
Лиана – шт.
Горка – шт.
Качель 2-х местная – шт.
Коврохлопалка – шт.
Песочница «Ромашка» – шт.
Качалка-балансир – шт.

ПРИМЕЧАНИЕ: В состав общего имущества жилого дома не входят:

1. **Домофоны, установленные на входных дверях и обслуживаемые по самостоятельному договору с нанимателями и собственниками помещений, иными юридическими лицами**
2. **Кабельные линии связи, интернета телевидения, антенны**
3. **Почтовые ящики**
4. **Отгороженные места общего пользования**
5. **Отопительные приборы в жилых/нежилых помещениях, при наличии на них запорной арматуры,**
6. **индивидуальные приборы учета горячего, холодного водоснабжения, электроснабжения**
7. **Электроплиты, газовые плиты**

Собственники	Управляющая организация
Подписи согласно приложениям 5,6 к договору управления _____/_____	ООО «Управляющая компания по содержанию жилищного фонда» 625007, г. Тюмень, ул. Мельникайте,123а /А.В. Захаров М.П.

Приложение №2
к договору 196 от 13.08. 2012г.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Логунова, 4

№ п/п	Наименование услуг	периодичность	размер платы, руб.за кв.м.общей площади в месяц
1	2	3	4
1.	**Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и помещений**		**4,72**
1.1.	**Конструктивные элементы**		
1.1.1.	Крыша		
скатная, плоская	Очистка козырьков балконов и входных групп от снега и наледи	по мере необходимости	
скатная, 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	
скатная, плоская	ремонт и укрепление ограждений (сварка разрушенных соединений ограждения, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений)	по мере необходимости	
плоская	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора, проверка работы ливневой канализации (устранение засоров) и проверка герметичности ливневых приемных баков	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 исправных скобяных изделий, навесов	с 15 мая по 15 сентября и по мере необходимости	
	Работы по установке пружин 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 исправных скобяных изделий, навесов, очистка и покраска входных дверей	С 15 мая по 15 сентября,и по мере необходимости	**1,41**
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 (до 5 % от площади стен), ремонт продухов. Утепление и герметизация межпанельных швов (до 5 % от протяженности межпанельных швов)	С 15 мая до 15 сентября	
	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	После окончания отопительного периода	
	Ремонт приборов отопления, в местах общего пользования, предусмотренных проектом, а именно: заваривание порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гидравлическими испытаниями, замена секции чугунного радиатора	По мере необходимости	

	Утепление 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, водоподогревателей, расширительных баков, 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	**1,85**
1.2.2.	Вентиляция		
	Утепление и 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 в осветительных приборах мест общего пользования (лестничные клетки, тамбура, входные группы и т.д.)	по мере необходимости	
	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	Постоянно	
	Снятие показаний электросчетчиков мест общего пользования и лифтов с ведением журнала	Ежемесячно с 20 по 25 число текущего месяца	
	Производить измерение сопротивления изоляции кабельных линий и проводов до 1000 В с оформлением протоколов	По графику составленному Управляющей компанией	**0,06**
	Производить испытание полного сопротивления петли фаза-нуль в установках напряжением до 1000 В с системой ТН с оформлением протоколов	По графику составленному Управляющей компанией	
	замена ламп	по мере необходимости	**0,04**
1.3.	**Контрольно-измерительные приборы, оборудование и автоматика**		
1.3.1.	Обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии и воды	1 раз в месяц	**0,27**
1.3.2.	Обслуживание общедомовых приборов регулирования тепловой энергии и воды	1 раз в месяц	
1.3.3.	Обслуживание насосной системы (повысительные и циркуляционные насосы)	1 раз в месяц	
1.3.4.	Обслуживание общедомовых приборов учета электроэнергии	1 раз в месяц	**0,03**
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	1,06
2	**Содержание придомовой территории**		
2.1.	уборка придомовой территории		
	Осенне-зимний период (15 октября- 15 апреля)		
	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см, уборка мусора	1 раз в сутки в дни снегопада	
	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 3 часа во время снегопада	
	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда	
	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в сутки во время гололеда	
	Подметание территории в дни без снегопада, уборка мусора	1 раз в сутки в дни без снегопада	
	Очистка урн	1 раз в сутки	
	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки	
	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки	
	Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора, наледи и льда во время гололеда и в весеннее время при перепаде ночных и дневных температур), очистка металлической решетки и приямка, люков канализационных колодцев.	1 раз в сутки	
	Уборка проезжей части двора (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора, наледи и льда во время гололеда и в весеннее время при перепаде ночных и дневных температур), тротуаров, расположенных вдоль проезжей части (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора, наледи и льда во время гололеда и в весеннее время при перепаде ночных и дневных температур), очистка бордюров от снега, расположенных вдоль проезжей части	1 раз в сутки	
	Уборка отмостки (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора, наледи и льда во время гололеда и в весеннее время при перепаде ночных и дневных температур), пешеходных тротуаров и очистка приямков	1 раз в сутки	
	Очистка проезжей части двора погрузчиком или другой техникой от снега и вывоз снего с территории двора	После больших снегопадов, по мере необходимости	
	Весенне-летний период (15 апреля -15 октября)		**2,49**
	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см, уборка мусора, очистка металлической решетки и приямка входной группы, подметание прибордюрной части вручную от грязи	1 раз в сутки	
	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1раз в двое суток 50% территории	
	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	
	Подметание территории в дни с сильными осадками, уборка мусора	1 раз в двое суток	
	Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по санитарной очистке города	При проведении осеннего месячника по благоустройству	
2.2.	Внешнее благоустройство		
	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных, детских игровых площадок и площадок для отдыха, контейнерных площадок, скамеек, урн, завоз песка в песочницы. Выполнение ямочного ремонта не более 2 % от площади асфальтового покрытия тротуара и проезжей части двора.	До 01 июня и по мере необходимости	

	Ремонт ограждений, скамеек, урн и их покраска	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; 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 общего имущества 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 (1 и 3 неделя) – вторник-пятница	
	Мытье окон	2 раза в год по графику (май-октябрь)	
	Влажная протирка почтовых ящиков, входных и тамбурных дверей, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, подоконников.	1 раз в неделю (понедельник)	
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, коридоров (не допускать сухого прометания), влажная протирка перил ограждений лестничных маршей, мытье пола первого этажа и тамбура подъезда	Ежедневно	
	Мытье лестничных площадок, маршей, коридоров	2 раза в месяц (1 и 3 неделя) – вторник-пятница	
	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках, стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестницах, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств	2 раза в год по графику (май-октябрь)	
	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю	**4,34**
3.2.	обслуживание мусоропроводов		
	Профилактический осмотр мусоропроводов и устранение неисправностей ствола, загрузочного клапана, бункера, шибера, мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	2 раза в месяц	
	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц	
	Мойка ствола мусоропровода	1 раз в год и по мере необходимости	
	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 мыльно-содового раствора (100г соды и 25г мыла на ведро воды)	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	
4	**Текущий ремонт (плата носит накопительный характер)**	**по решению собрания или совета дома**	**1,45**
5	**Вывоз твердых бытовых отходов**	**ежедневно**	**1,55**
6	**Содержание и текущий ремонт лифтового оборудования**	**круглосуточно**	**4,73**
7	**Управление многоквартирным домом**		
	Ведение 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 РФ.	постоянно	

	Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями в объеме договора управления и в соответствии с нормативными правовыми актами РФ	постоянно	
	Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственникам за содержание и ремонт помещения и прочие услуги через ОАО «ТРИЦ»	постоянно	
	Расчет размеров обязательных платежей (тарифа) связанных с содержанием общего имущества	постоянно	
	Осуществление контроля за ресурсоснабжающими организациями по вопросу обеспечения ими качества предоставления собственникам помещений коммунальных услуг	постоянно	
	Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами РФ	постоянно	
	Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение	постоянно	1,80
	Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов	по мере необходимости	
	Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов	по мере необходимости	
	Оформление Собственникам помещений 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. Справки и акты , кроме справок связанных с регистрационным учетом граждан	по мере необходимости	
	Удостоверение доверенностей в соответствии с требованием законодательства РФ.	по мере необходимости	
8	**Вознаграждение ОАО «ТРИЦ» за начисление и сбор платы за коммунальные услуги (предъявляется при условии заключения управляющей организацией договора поставки ресурсов с РСО за услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, включая плату за общедомовые нужды, и газоснабжение (при наличии) и прибавляется к плате за услугу "управление многоквартирным домом").**	постоянно с момента заключения договора поставки	**1,15**
	Всего	**руб./м2**	**22,23**

Собственники
Подписи согласно приложениям 5,6 к договору управления

Управляющая организация
ООО "УК по СЖФ"

_____ /А.В.Захаров
м.п.

Приложение №3
к договору 196 от 13.08 [illegible] г.

Форма отчета по содержанию и ремонту общего имущества дома №_____ по ул._____
за_____ год

Год ввода
Общая площадь жилых помещений, кв.м.
Общая площадь нежилых помещений, кв.м.

1. Доходы и расходы по содержанию и ремонту жилого дома рублей

№ п/п	Наименование услуг	Начислено	Оплата	Расходы
1	2	3	4	5
1.	**Техническое обслуживание конструктивных элементов и инженерных систем здания, относящихся к общему имуществу**			
1.1.	**Конструктивные элементы**			
	Проведение работ по уборке наледи, сосулек с настенных желобов, водосточных воронок Очистка козырьков балконов и входных групп от снега и наделиОчистка скатных кровель от снега, обеспечение толщины снежного покрова на кровлях не более 30 смПроведение работ по предупреждению схода снежных лавин со скатной кровли, Остекление мест общего пользования, утепление откосов, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных изделий, навесов Ремонт и укрепление входных, тамбурных дверей (обеспечение плотного притвора дверей, заделка щелей в дверях и в дверных коробках), установка исправных скобяных изделий, навесов, очистка и покраска входных дверей			
1.2.	**Инженерные системы**			
	Консервация системы центрального отопления , Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, расширительных баков, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов, обслуживание системы водоснабжения, Утепление и прочистка вентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов, ремонт вентиляционных шахт, обслуживание систем электроснабжения и др.			
	замена ламп, светильников			
1.3.	**Контрольно-измерительные приборы, оборудование и автоматика**			
1.3.1.	Обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии и воды			
1.3.2.	Обслуживание общедомовых приборов регулирования тепловой энергии и воды			
1.3.3.	Обслуживание насосной системы (повысительные и циркуляционные насосы)			
1.3.4.	Обслуживание общедомовых приборов учета электроэнергии			
1.4.	**АРС (аварийная ремонтно-диспетчерская служба)**			
	Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, расширительных баков, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов			
2	**Содержание придомовой территории**			
	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см, уборка мусора , Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см, Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами Очистка урн, Уборка контейнерных площадок, подметание территории в летний период, укос травы, лбрезка зеленых насаждений, проведение субботников, ремонти покраска ограждений, скамеек, детского оборудования и др.			
3	**Содержание общего имущества дома**			
	Мытье пола кабины лифта, уборка лестничных клеток, площадок, коридоров, обслуживание мусоропроводов, мусорокамер, уборка площадки перед подъездом, дератизация и дезинсекция подвала и мусорокамеры			
4	**Текущий ремонт (по решению совета дома)**			
5	**Вывоз твердых бытовых отходов**			
6	**Содержание и текущий ремонт лифтового оборудования**			
7	**Управление многоквартирным домом**			
	Ведение 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 РФ, обеспечение расчета и начисления платежей, перерасчетов, контроль за комунальными услугами, обеспечение надлежащего содержания общего имущества, использование общего имущества и т.п.			
8	**Комиссионный % ОАО ТРИЦ за сбор платежей по коммунальным услугам**			
	Всего			

1.1. Текущий ремонт общего имущества по решению совета дома (расшифровка п.4), в том числе подготовка к сезонной эксплуатации

рублей

№ п/п	Выполненые виды работ	Стоимость работ	Начислено	Оплата	Остаток средств, перерасход
1	2	3	4	5	6

2. Дополнительные доходы

рублей

№ п/п	Наименование видов доходов (организации, услуги)	Сумма	Начислено	Оплата	Остаток средств
1	2	3	4	5	6
		x			
	Расходование дополнительных доходов (по решению совета дома)				
	Выполненые виды работ				
2					

3. Капитальный ремонт общего имущества рублей

№ п/п	Выполненые виды работ	Стоимость работ
1	2	3

4. Сведения о должниках рублей

№ п/п	№ квартиры, нежилого помещения	Сумма
1	2	5

Собственники	Управляющая организация
Подписи согласно приложениям 5,6 к договору управления _____/_____	ООО «Управляющая компания по содержанию жилищного фонда» 625007, Г. Тюмень, ул. Мельникайте,123а /А.В. Захаров М.П. ООО «УК по СЖФ»

Приложение № 4
к договору № 196 от 13.08.2012г.

Перечень помещений, передаваемых Управляющей организации

Расположение	Функция	Площадь, кв.м.
Подъезд № _____	Подсобные помещения уборщицы	
Подъезд № _____	Подсобные помещения дворника	
Подъезд № _____	Подсобные помещения сантехника	
Подъезд № _____	Подсобные помещения электрика	
Подъезд № _____		
Итого		

Помещения, отраженные в настоящем приложении, во исполнение п. 2.1.17. договора управления, предоставлены Управляющей организации на безвозмездной основе и только на период действия договора управления.

Собственники	Управляющая организация
Подписи согласно приложениям 5,6 к договору управления _____/_____	ООО «Управляющая компания по содержанию жилищного фонда» 625007 г. Тюмень, ул. Мельникайте,123а _____/А.В. Захаров М.П.