ДОГОВОР №1/14
управления многоквартирным домом

г.Тюмень "01" февраля 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Домсервис», в лице директора Мандзюка Сергея Павловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Исполнитель, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу г. Тюмень, ул. Грибоедова, д. 15/2 в лице председателя общего собрания собственников Гоготов Виталий Егорович, именуемые в дальнейшем Собственники (Собственник), заключили настоящий Договор об управлении жилым домом о нижеследующем

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников дома от 27 января 2014 года о выборе способа управления и управляющей организации.
1.2. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.Цель Договора.

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме, а также юридическим лицам, владеющим помещениями в многоквартирном доме.
2.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в указанном выше многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.Предмет Договора.

3.1. Предметом настоящего Договора является выполнение **Исполнителем** за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, а именно:
3.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет **Собственника**.
3.1.2. Представление интересов **Собственника** в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.
3.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет **Собственника** договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.
3.1.4. Контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в т.ч. объема, качества и сроков предоставления **Собственнику** жилых помещений, коммунальных и прочих услуг.
3.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.
3.1.6. Начисление, сбор и перерасчет платежей **Собственника** за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам только с согласия **Собственника.**
3.1.7. Подготовка предложений по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту, а также расчет расходов на их проведение.
3.1.8. Проверка технического состояния общего имущества.
3.1.9. Организация аварийно-диспетчерского обслуживания самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет **Собственника** соответствующих договоров.
3.1.10. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества.
3.1.11. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
3.1.12. Прием и рассмотрение обращений, жалоб **Собственника** на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций. При этом **Исполнитель** обязуется рассматривать все претензии **Собственника,** связанные с исполнением заключенных **Исполнителем** договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликты ситуации в течении 20 дней с

момента обращения **Собственника.**
3.1.13. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.
3.1.14. Выдача **Собственнику** справок и иных документов в пределах своих полномочий.
3.1.15. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.
3.1.16. Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые **Собственником** только с согласия **Собственника (ов).**
3.1.17. Составление перечня общего имущества дома.
3.1.18. Выполнение иных функций в соответствии с решениями общего собрания **Собственников,** не противоречащих условиям Договора и законодательству РФ.
3.1.19. Оказание прочих услуг **Собственнику.**
3.2. Состав общего имущества дома и граница эксплуатационной ответственности в настоящем Договоре определены в Приложении 1 в соответствии с техническим паспортом на жилой дом, сведениями государственного земельного кадастрового учета. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности могут быть изменены на общем собрании **Собственников** и по результатам межевания земель органами местного самоуправления.
3.3. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества дома определен в Приложении 2 к Договору.
3.4. Перечень коммунальных услуг определен в Приложении 3 к Договору.
3.5. Техническое состояние общего имущества дома отражено в акте, составляемом при приеме Дома в обслуживание.
3.6. Расчет платы за содержание и ремонт отражен в Приложении 4 к Договору.
3.7. Настоящим **Собственник** выражает свое согласие **Исполнителю** на обработку его персональных данных и на поручение обработки его персональных данных третьему лицу.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. **Исполнитель** обязуется:
4.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п.3.1. настоящего Договора. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
4.1.2. Исполнять обязательства, предусмотренные п.3.1. настоящего Договора в порядке, предусмотренном законодательством, в пределах предоставленных полномочий и фактического объема финансирования **Собственником**.
4.1.3. Согласовывать в установленном порядке с уполномоченными представителями **Собственника** работы по выполнению данного Договора.
4.1.4. Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на ежегодном общем собрании **Собственников** помещений в многоквартирном доме, проводимом в соответствии со ст.45 ЖК РФ. Составлять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также иные расходы на другие установленные договором цели с утверждением данных расходов и затрат на Общем собрании **Собственников.**
4.1.5. Информировать **Собственника** в течении 10 дней об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения планово-профилактических и капитальных ремонтных работ путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома.
4.1.6. Заблаговременно информировать **Собственника** о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудовании или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого помещения **Собственника**.
4.1.7. Нести ответственность за вред причиненный имуществу или личности, полученный в результате эксплуатации лифтов или лифтового оборудования.
4.2. **Исполнитель** вправе:
4.2.1. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п.3.1. настоящего Договора.
4.2.2. Принимать участие в общих собраниях **Собственников,** в случае заблаговременного уведомления о собрании.
4.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
4.2.4. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.
4.2.5. Требовать внесения платы за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных Федеральными законами и Договором неустоек (штрафов, пеней).
4.2.6. Требовать допуск в заранее согласованное с **Собственником** время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей **Исполнителя** (в т.ч. работников аварийных служб) для

осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время суток.
4.2.8. В заранее согласованное с **Собственником** время осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
4.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг:
- без предварительного уведомления **Собственника** в случае:
а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;
б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;
- предварительно уведомив **Собственника** путем письменного предупреждения (уведомления) в случае:
а) неполной оплаты **Собственником** (нанимателем) жилищно-коммунальных услуг;
б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу **Собственников** помещений в многоквартирном доме;
в) выявления факта самовольного подключения **Собственника** (нанимателя) к внутридомовым инженерным системам;
г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
д) использования **Собственником** (нанимателем) бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;
е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает **Собственник** (наниматель), угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствие внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.
4.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными Федеральными Законами и Договором.
4.2.11. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате жилищных, коммунальных и прочих услуг по Договору.
4.2.12. Инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением **Собственником**:
- для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью и (или) безопасности граждан;
- для выполнения предписаний государственных органов надзора;
- для выполнения решения общего собрания **Собственников**.
4.2.13. Представлять интересы **Собственников** дома в административных и судебных органах по защите их прав на общедомовое имущество, включая помещения, находящиеся в общедомовой собственности.
4.2.14. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного общего собрания **Собственников.**
4.2.15. Средства, полученные за счет сдачи по договору аренды общего имущества **Собственников** третьим лицам, оставлять на лицевом счете дома для возмещения непредвиденных и плановых затрат на предоставление коммунальных и жилищных услуг, компенсации инвестированных **Исполнителем** в общее имущество дома средств с обязательным включением указанных средств в годовой отчет.
4.3. **Собственник** обязуется:
4.3.1. Передать **Исполнителю** полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п.3.1. настоящего Договора.
4.3.2. Вносить плату за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.
4.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.
4.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.
4.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования.
4.3.6. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.
4.3.7. Согласовывать с **Исполнителем** возможность установки в помещении электробытовых приборов высокой мощности.
4.3.8. При временном или длительном отсутствии **Собственника** (нанимателя) предоставлять **Исполнителю** информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ.
4.3.9. Допускать в помещение представителей **Исполнителя**, включая работников предприятий и

организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

4.3.10. Ознакомить всех совместно использующих помещение граждан с условиями настоящего Договора.

4.3.11. Своевременно информировать **Исполнителя** в следующих случаях:

1) продажи помещения, изменения в составе семьи (сотрудников), количестве принадлежащих автотранспортных средств (их гос. номерных знаках);

2) передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;

3) изменения технических характеристик квартиры, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;

4) изменении контактных данных;

5) в иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

4.3.12 Ежемесячно снимать его показания индивидуальных приборов учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца;

4.3.13. Передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца (по телефону, электронной почте, либо письменно).

4.3.14. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение **Собственника**, и их оплаты, без согласования с **Исполнителем**, а также своевременно, совместно с другими собственниками, принимать меры для проведения капитального ремонта общего имущества дома;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не заполнять мусоропровод строительным и другим крупногабаритным мусором, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 при производстве ремонтных работ с 19.00 до 9.00, с перерывом на сон детей с 13.00 до 15.00, в субботу и воскресение не производить шумные работы;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

м) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

4.3.15 Обеспечивать проведение поверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

4.4. **Собственник** вправе:

4.4.1. Требовать от **Исполнителя** исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.3.1. настоящего Договора.

4.4.2. Получать в необходимых объемах услуги по содержанию и ремонту жилья, коммунальные услуги надлежащего качества.

4.4.3. Получать от **Исполнителя** информацию об объемах и качестве услуг и работ, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты.

4.4.4. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

4.4.5. Определить уполномоченного представителя для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом, по решению собрания.
4.4.6. Получать от **Исполнителя** сведения о состоянии расчетов по оплате жилья и коммунальных услуг (лично или через своего представителя).
4.4.7. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.
4.4.8. Требовать от **Исполнителя** устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.
4.4.9. Принимать участие в составлении акта о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.
4.4.10. Инициировать организацию и проведение внеочередного собрания **Собственников** по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества дома.
4.4.11. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора.
4.4.12. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Договором.

5. Размер и порядок оплаты услуг по настоящему Договору.

5.1. При исполнении настоящего Договора **Исполнитель** (управляющая компания) является третьей стороной во взаимоотношениях между Поставщиком коммунальной услуги и Потребителем коммунальной услуги (**Собственником**). **Исполнитель** обеспечивает условия предоставления услуги, а также обеспечивает контроль за своевременностью и качеством предоставляемой услуги.
5.2. В состав платы за (нежилое) помещение включаются:
- платежи за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включая плату за услуги по управлению многоквартирным домом;
- оплата коммунальных услуг.
5.3. Размер платы за помещение устанавливается соразмерно доле **Собственника** в праве общей собственности на общее имущество в соответствии с Приложением 4. Размер платы за содержание и текущий ремонт принимается на срок не менее чем один год, чтобы обеспечить содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.
5.4. В случае увеличения стоимости услуг и работ, входящих состав услуг и работ по статье расходов "содержание и ремонт общего имущества", оказываемых (выполняемых) третьими лицами на основании договоров, заключенных от имени Собственников (вывоз мусора, содержание лифтового хозяйства, страхование и сертификация лифтов и пр.) размер платы за содержание и ремонт общего имущества увеличивается пропорционально увеличению соответствующих затрат. Уполномоченные представители собственников в данном случае вправе предложить изменить подрядную организацию, оказывающую соответствующие услуги (выполняющие работы) по статье увеличенной статье расходов.
5.5. Размер платы за капитальный ремонт устанавливается по решению общего собрания **Собственников** с учетом предложений **Исполнителя**.
5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным на основании действующего законодательства РФ и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.
5.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, при отсутствии у **Собственника** приборов учета, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.
5.8. Плата за жилье и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых **Исполнителем** в почтовый ящик Собственника не позднее 3-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.
5.9. При неполучении платежного документа, несогласии с начислениями платежей **Собственник** обязан обратиться к **Исполнителю**.
5.10. **Собственник** обязан оплатить оказанные ему жилищные и коммунальные услуги согласно извещению от **Исполнителя** до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, через кассу (терминал самообслуживания) **Исполнителя** или через иную специализированную расчетную организацию на расчетный счет **Исполнителя.** Начисления производятся согласно показаний с индивидуальных и общедомовых приборов учета. Подача показаний с индивидуальных приборов учета производится ежемесячно с 23 по 25 числа текущего месяца.
5.11. Неиспользование **Собственником** помещения не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, (водо-, газо-, электроснабжение и водоотведение) осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.
5.12. **Исполнитель** по заявкам **Собственника** (нанимателя) оказывает другие услуги, не учтенные в Приложении 2, в пределах своей компетенции за счет средств **Собственника** (нанимателя).

5.13. **Исполнитель** выполняет в зимний период времени работы по вывозу снега с придомовой территории. Стоимость данных работ не включена в Приложение № 3 и подлежит оплате **Собственниками** в объеме фактических затрат на выполнение данных работ.
5.14. В случае фактического увеличения состава общего имущества посредством установки дополнительного оборудования, в частности: узлы учета, очистные, насосные сооружения, оборудование, коллективная антенна, иное оборудование, - размер платы за содержание и текущий ремонт указанного имущества подлежит определению в соответствии с Приложением 4. При отсутствии в Приложении 4 соответствующих работ, размер платы за содержание и текущий ремонт указанного имущества, до принятия собственниками иного решения, согласован Собственником в размере фактических затрат на выполнение данных работ.

6. Ответственность сторон.

6.1. Ответственность **Исполнителя.**

За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, **Исполнитель** несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
6.2. Ответственность **Собственника**:
6.2.1. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги, **Собственник** уплачивает **Исполнителю** пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы долга за каждый день просрочки платежа (п. 14 ст.155 Жилищного кодекса РФ).
6.2.2. В случае уклонения **Собственником** от оплаты **Исполнитель** после письменного уведомления **Собственника** вправе прекратить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном п. 4.2.9. настоящего Договора и действующим законодательством.
6.2.3. **Собственник**, виновный в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого (нежилого) помещения, несет ответственность в соответствии с жилищным законодательством.
6.2.4. **Собственник**, выполнивший реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несет полную ответственность за их работу и техническое состояние.
6.2.5. В случае неисполнения **Собственником** обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, **Собственник** несет перед **Исполнителем** и третьими лицами (другими **Собственниками**, членами их семей, других лиц, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный ущерб.
6.2.6. 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, **Исполнитель** вправе взыскать с **Собственника** плату, не полученную по настоящему Договору.
6.2.7. **Собственник**, не обеспечивший доступ должностных лиц **Исполнителя** и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий, перед **Исполнителем** и третьими лицами (другими **Собственниками**, членами их семей), при условии полученного от Собственника допуска о согласовании конкретного времени.
6.2.8. В случае непредставления потребителем показаний индивидуального комнатного прибора учета за расчетный период в указанные сроки, начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета, начисления производятся исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период 12 месяцев.
6.3. Условия освобождения от ответственности:
6.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:
а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.
6.3.2. **Исполнитель** освобождается от ответственности за вред, причиненный **Собственнику** из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения **Собственником** или Застройщиком дома своих обязательств.
6.3.3. **Исполнитель** не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.
6.4. Контроль за деятельностью **Исполнителя** в части исполнения настоящего Договора осуществляется

Собственниками помещения и их доверенными лицами в соответствии с их полномочиями путем:

получения от ответственных лиц **Исполнителя** не позднее 30 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

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

составления актов о нарушении условий Договора в присутствии **Собственника** (уполномоченных лиц **Собственника**) или его доверенного лица, нанимателя или его доверенного лица, представителя **Исполнителя**, свидетелей;

инициирования созыва внеочередного общего собрания **Собственников** для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию **Исполнителя** на обращения **Собственника** с уведомлением **Исполнителя** о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места);

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7. Срок действия и расторжение Договора.

7.1. Настоящий Договор заключается сроком на 3 года, и считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 2 месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

7.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания. В случае отчуждения принадлежащей Собственнику квартиры (помещения) последний обязуется погасить имеющуюся задолженность по настоящему Договору до отчуждения квартиры, а также в течение 3 (трех) дней с момента заключения договора уведомить Исполнителя путем направления его копии.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между **Исполнителем** и **Собственниками**.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для **Собственника** в прекращении обязательств по оплате произведенных **Исполнителем** затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8. Прочие условия.

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8.3. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

8.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение 1. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности.

Приложение 2. Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Приложение 3. Перечень коммунальных услуг.

Приложение 4. Смета на содержание и ремонт жилого(нежилого) помещения.

10. Реквизиты и адреса сторон:

Исполнитель:	**Собственник:**
ООО «Управляющая компания «Домсервис» Юридический адрес: 625031 г. Тюмень, ул.Ветеранов Труда, д. 28 стр. 12 почтовый адрес: 625000, г. Тюмень, ул.Герцена, д. 82, к.1 Тел.: (3452) 62-31-31, 62-30-90 ИНН 7204159176 КПП 720401001 р/с 40702810400120030383 в Филиале «Газпромбанк» ОАО г. Тюмень к/с 30101810800000000866 БИК 047106866 Директор_____/Мандзюк С.П./ М.П.	(Фамилия, Имя, Отчество) Гоготов Виталий Егорович Персональные данные (дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон) _____/_____/

Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным домом №__
от « » 2014 г.

Состав общего имущества многоквартирного дома

	Наименование объекта
1.	Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, плиты перекрытий, балконные плиты, перила, парапеты), окна и двери помещений общего пользования, иные ограждающие конструкции.
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме.
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. лифтовое, домофон), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке (малые архитектурные формы).

Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием:

- На системах горячего и холодного водоснабжения, отопления – отсекающая арматура (первый вентиль);
- На системах канализации – плоскость раструба тройника
- На электрооборудовании – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети, электросети нежилого помещения
- По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения, являющиеся частью квартиры (нежилого помещения) и входная дверь в квартиру (нежилое помещение, являющееся частью квартиры (нежилого помещения) или в отгороженный тамбур.

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом №1/14
от «01 » февраля 2014 г.

Перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества дома

1. Фундаменты и стены подвальных помещений

- Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей.
- Восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен подвальных помещений.
- Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
- Устройство (заделка) вентиляционных продухов.
- Ремонт приямков, входов в подвал.
- Замена отдельных участков отмосток, по периметру зданий.
- Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья.
- Установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

2. Стены

- Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2м².
- Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин на поверхности блоков и панелей.
- Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
- Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.
- Устранение сырости, продуваемости.
- Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.

3. Перекрытия

- Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.
- Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.
- Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением утеплителя.

4. Крыши

- Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду.
- Частичная замена рулонного ковра.
- Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.
- Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, ограждений крыш.
- Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.
- Замена или ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков.
- Очитка кровли от снега и наледи по мере необходимости.

5. Оконные и дверные заполнения

- Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных или витринных заполнений (деревянных, металлических и др.).
- Установка пружин.
- Смена оконных и дверных приборов.
- Замена разбитых стекол.
- Врезка форточек.

6. Перегородки

- Заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца, зонты, козырьки над входами в подъезды, балконами верхних этажей.

- Заделка выбоин, трещин, ступеней площадок.
- Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.
- Частичная замена элементов деревянных лестниц.
- Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит.
- Восстановление или замена отдельных элементов крылец, восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и на балконы верхних этажей.
- Частичная или полная замена поручней лестничных ограждений.
- Ремонт входной группы (входной блок, тамбур) ежегодно.

8. Полы

- Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных полах.

9. Внутренняя отделка

- Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами.
- Ремонт внутренних отделок в подъездах и других общедомовых технических и вспомогательных помещениях.

10. Наружная отделка

- Восстановление участков штукатурки.
- Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей.
- Масляная окраска окон и дверей.
- Восстановление домовых знаков и наименований улиц.

11. Отопление

- Смена отдельных участков трубопроводов.
- Утепление труб.
- Восстановление разрушений тепловой изоляции.
- Гидравлическое испытание и промывка системы.
- Промывка отопительных приборов (по стояку).
- Регулировка и наладка систем отопления.

12. Вентиляция

- Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробок, шахт.
- Прочистка вентиляционных каналов.

13. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутренние системы)

- Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа.
- Ремонт и замена регулирующей арматуры.
- Промывка систем водопровода, канализации.
- Замена контрольно-измерительных приборов.

14. Электротехническое обслуживание

- Техническое обслуживание электрооборудования (линий электрических сетей, групповых распределительных щитов, предохранительных коробок, силовых установок на лестничных площадках и технических этажах)

15. Прочие работы

- Аварийно-диспетчерское обслуживание.
- Круглосуточное содержание работников, обеспечивающих устранение аварий и неисправностей внутридомовых систем и оборудования, внутриквартирных инженерных сетей.
- Техническое обслуживание лифтов

16. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий

Санитарное содержание и ремонт контейнерных площадок.

- Зимняя и летняя уборка контейнерных площадок и прилегающих территорий вокруг них – 1 раз в сутки
- Расчистка подъездных путей в зимний период года – 1 раз в месяц 10% вручную при механической уборке.
- Ремонт, покраска и восстановление ограждений и оборудования контейнерных площадок и контейнеров – по мере необходимости

Уборка придомовых территорий

- Летняя и зимняя уборка тротуаров – 1 раз в сутки (в дни снегопада 2 раза в сутки)
- Летняя и зимняя уборка дорог и зеленой зоны, относящихся к жилым домам – 1 раз в сутки.

Уборка лестничных площадок

- Мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц
- Мытье окон – 2 раза в год
- Мытье стен – 2 раза в год
- Обметание окон, подоконников, отопительных приборов – 1 раз в неделю
- Влажное подметание до 3 –го этажа – ежедневно
- Влажное подметание от 1-го до 5-го этажа – 2 раза в неделю
- Влажное подметание от 5-го этажа и выше – 1 раз в неделю
- Влажная уборка лифта – ежедневно

Приложение № 3
к Договору управления многоквартирным домом №1/14
от «01 » февраля 2014 г.

Перечень предоставляемых коммунальных услуг

1. **Холодное водоснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
2. **Горячее водоснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
3. **Водоотведение** – отвод бытовых стоков из жилого помещения.
4. **Электроснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
5. **Газоснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах.
6. **Отопление** – поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, надлежащего температурного режима круглосуточно.

Приложение № 4
к Договору управления многоквартирным домом №1/14
от «01 » февраля 2014 г.

Смета расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома г.Тюмень, ул. Грибоедова, д. 15, к. 2

№ п/п	РАСХОДЫ	Сумма в мес. с 1 кв.м. руб.
1.	**Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и помещений**	
1.1	Техническое обслуживание конструктивных элементов здания	1.20
1.2	Техническое обслуживание систем электроснабжения	0.95
1.3	Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения и водоотведения	4.03
2	**Содержание придомовой территории и общего имущества**	
2.1	Уборка придомовой территории	1.70
2.2	Внешнее благоустройство	0.10
2.3	Уборка мест общего пользования	1.60
3.	**Аварийно-диспечерское обслуживание**	0.40
4.	**Дезинфекция и дератизация**	0.10
5.	**Управление многоквартирным домом**	1.97
	ИТОГО	12.05
	Техническое обслуживание лифтового хозяйства	1.39
	Вывоз твердых бытовых отходов	1.45