

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИНЫМ ДОМОМ

г. Тюмень

«03» Февраля 2023 года

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тюмень, ул. Грибоедова, д. 15, в лице Гринько Татьяны Николаевны, собственника жилого помещения № 7, действующего на основании Протокола №1 от «03» февраля 2023г. внеочередного общего собрания собственников в многоквартирном доме, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и

ООО «Управляющая компания «Дружба» (лицензии № 072000084 от 27.04.2015.), в лице директора Назаровой Веры Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «03» февраля 2023г. №1.

1.2. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется:

- выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом;
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Грибоедова, д. 15.

- предоставлять коммунальные услуги собственникам жилых помещений в таком доме, обеспечить готовность инженерных систем;

- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность;

- оказывать дополнительные услуги, направленные на достижение целей управления и повышения комфортности проживания в многоквартирном доме.

1.3. Управление многоквартирным домом включает в себя:

- 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 Собственнику жилого помещения и лицам, пользующимся жилым помещением в этом доме, в соответствии с перечнем и в порядке, установленными настоящим Договором. Постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

1.4. Под **Собственником** в настоящем Договоре признается: физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование городской округ, владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Члены семьи Собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме 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.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности, предусмотренные условиями настоящего договора и требованиями действующего законодательства РФ.

1.5. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых по настоящему Договору: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, обращение с твердыми коммунальными отходами, за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ.

1.6. В состав общего имущества многоквартирного дома включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилых помещений в этом многоквартирном

доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

з) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

и) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

к) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

л) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях; до первого отключающего устройства.

м) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с подпунктом м) пункта 1.7 настоящего Договора, до индивидуальных, общих

(квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

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

Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется также технической документацией на многоквартирный дом и действующим жилищным законодательством РФ. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности инженерных сетей определяются актами с ресурсоснабжающими организациями.

1.7. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом, а также периодичность их выполнения содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.8. Перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также периодичность их выполнения содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору, включает в себя:

- перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. №290.

1.9. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть утвержден дополнительный перечень услуг, направленных на достижение целей управления и повышение комфортности проживания в многоквартирном доме, а также размер расходов на выполнение указанных услуг и источник их финансирования.

1.10. Текущий ремонт общего имущества проводится по мере необходимости без проведения общего собрания собственников для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

1.11. Необходимость проведения текущего ремонта до истечения законодательно установленных сроков, периодичности проведения текущего ремонта определяется Управляющей организацией на основании актов осмотра общего имущества. Плановый текущий ремонт проводится Управляющей организацией, согласно плану работ на год, утверждаемого Управляющей организацией, работы проводятся за счет средств собственников, собираемых на текущий ремонт.

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

1.13. В случае формирования собственниками помещений многоквартирного дома специального счета, Управляющая организация организывает проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, согласно решению, принятому на общем собрании собственников 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), в объеме денежных средств, оплаченных собственниками многоквартирного дома и аккумулированных на специальном счете, в соответствии с жилищным законодательством РФ.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Обязанности Управляющей организации:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора, в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с нормами действующего законодательства РФ. Качественно оказывать услуги и выполнять работы, предусмотренные условиями настоящего Договора, самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

2.1.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями от своего имени, но за счет собственников договоры в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при

использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также договоры на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем. Заключать иные договоры, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме.

2.1.3. Ежемесячно снимать показания общедомового прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал (электронный журнал) учета показаний общедомовых приборов учета, предоставлять Собственнику по его требованию в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые расчетные периоды о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям общедомовых приборов учета, о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды. Обеспечивать сохранность информации о показаниях общедомовых, индивидуальных приборов учета в течение не менее 3 лет.

2.1.4. Осуществлять начисление и учет оплаты платежей Собственнику за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, дополнительные услуги, направленные на достижение целей управления и повышения комфортности проживания в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме и тарифами, предусмотренными в Приложении №3 к настоящему Договору.

2.1.5. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов **не позднее 01 числа месяца**, следующего за расчетным. Доставка платежных документов осуществляется по почтовому адресу жилого помещения потребителя, в отношении которого заключается настоящий Договор. Предоставление платежных документов допускается помимо способов, предусмотренных действующим законодательством РФ, по личному заявлению Собственника, в т.ч. и на электронный адрес, указанный в своем заявлении Собственником.

2.1.6. Размещать на информационных стендах, в подъездах домов информацию о технических характеристиках внутридомовых инженерных сетей, в целях недопущения превышения максимально допустимых нагрузок.

2.1.7. Информировать Собственника путем размещения объявления на информационных стендах, в подъездах о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

2.1.8. По требованию Собственника, направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также составления акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

2.1.9. Устранять аварии, произошедшие на внутридомовых инженерных сетях в местах общего пользования или на внутридомовых инженерных сетях, расположенных в помещении Собственника.

2.1.10. Обеспечить наличие аварийно-диспетчерской службы своими силами или путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, регистрацию и выполнение заявок Собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, а также принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

Сведения, полученные в результате контроля за работой инженерного оборудования, отражаются аварийно-диспетчерской службой в соответствующих журналах, которые ведутся в том числе в форме электронных документов.

2.1.11. Выполнять работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации. Производить осмотр общего имущества в целях своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

2.1.12. Обеспечивать освещение помещений общего пользования, соблюдение температурно-влажностного режима в помещениях общего пользования.

2.1.13. Выполнять работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.

2.1.14. Обеспечить обращение с твердыми коммунальными отходами, организацию мест для накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление данного вида деятельности.

2.1.15. Принимать меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

2.1.16. Выполнять работы по содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

2.1.17. Проводить обязательные в отношении общего имущества мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий.

2.1.18. Обеспечивать ввод в эксплуатацию общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, а также их надлежащую эксплуатацию (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

2.1.19. Обеспечивать организацию обслуживания лифтов.

2.1.20. Организовать прием платежей за услуги, оказываемые по настоящему Договору, а также перечисление денежных средств ресурсоснабжающим организациям за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг и коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, перечисление денежных средств региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. Организовать работу по взысканию задолженности за предоставляемые услуги.

2.1.21. Обеспечивать ведение хозяйственно-финансовых операций, в том числе учет расходов и доходов по содержанию и ремонту многоквартирного дома, соответствующей технической документации на многоквартирный дом.

2.1.22. Предоставлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома. Работы по проведению капитального ремонта регулируются отдельным договором.

2.1.23. Вести реестр Собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, номер помещения в многоквартирном доме, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. При поступлении в Управляющую организацию обращения в письменной форме от собственника, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников Управляющая компания обязана в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику этот реестр. Согласие собственников помещений на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений при предоставлении этого реестра в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников не требуется.

Вести делопроизводство, бухгалтерский учет деятельности по управлению многоквартирным домом и соответствующую бухгалтерскую отчетность. Осуществлять прием и хранение технической и иной документации на многоквартирный дом, документов о проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, и иных, связанных с управлением многоквартирным домом документов, а также документов, созданных в процессе исполнения обязательств по настоящему договору.

2.1.24. Вести учет заявлений (жалоб, запросов, требований, претензий) Собственника, учет сроков и результатов их исполнения, а также представлять ответы Собственникам, в сроки, регламентированные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», иными нормативно-правовыми актами РФ.

Официальный ответ на запрос (обращение) направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если собственником (заявителем) не указано иное. Ответ может быть направлен иным способом, согласованным с Собственником (заявителем).

2.1.25. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год путем обязательного опубликования на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, а также размещать указанный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее по тексту Договора – ГИС ЖКХ).

2.1.26. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим договором, Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьим лицам

2.2.2. Для оказания услуг по начислению платежей, ведению лицевых счетов собственников, приему платежей и проведению последующих расчетов с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором привлекать специализированные организации (платежных агентов, платежных субагентов, банковских платежных агентов). Самостоятельно привлекать для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей).

2.2.3. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а в случаях, установленных федеральными законами и Договором - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

2.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности, предусмотренной п. 2.3.24. настоящего Договора.

2.2.5. Взыскивать в судебном порядке с Собственника и иных лиц задолженности по настоящему Договору, а также убытки, причиненные в результате ненадлежащего исполнения обязательств (пени, уплаченные поставщикам энергоресурсов, неустойки, судебные расходы и т.д.).

2.2.6. Осуществлять обработку (сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение) персональных данных Собственника, содержащихся в настоящем Договоре, а также в иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом, проведением общих собраний собственников многоквартирного дома.

2.2.7. Уведомлять Собственника о наличии задолженности по оплате услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет Собственника в ГИС ЖКХ, посредством размещения на официальной странице Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», либо посредством передачи Собственнику голосовой информации по сети телефонной связи.

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

2.2.9. Вносить предложения Собственникам о необходимости проведения общего собрания Собственников.

2.2.10. При наличии решения общего собрания собственников, заключать от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоры об использовании общего имущества, в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, телекоммуникационного оборудования, расположенных на общем имуществе с правом осуществления контроля по исполнению условий договоров, внесение изменений и дополнений в договоры, применения штрафных санкций при нарушении условий договоров, взыскания задолженности по договорам, расторжение договоров.

2.2.11. Собственники определили следующие условия заключения договоров об использовании общего имущества:

- все необходимые работы производятся без повреждения существующих инженерных систем многоквартирного дома, а в случае повреждения общего имущества при монтаже, демонтаже и эксплуатации телекоммуникационного оборудования, организация, использующая общее имущество, обязуется произвести ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- организация, использующая общее имущество, оплачивает по договору ежемесячно плату за использование общего имущества в многоквартирном доме, расходы на электроснабжение, связанные с установкой и эксплуатацией телекоммуникационного оборудования или рекламных конструкций, и одновременно плату за согласование мест размещения телекоммуникационного оборудования или рекламных конструкций, выдачу технических условий на размещение

рекламных конструкций или на подключение телекоммуникационного оборудования к системе электроснабжения дома.

- цена передачи в пользование общего имущества и порядок ее оплаты устанавливается Управляющей организацией;

- денежные средства, полученные в качестве оплаты за использование общего имущества многоквартирного дома, расходуются Управляющей организацией в соответствии с решением собственников помещений, принятом на общем собрании в соответствии с жилищным законодательством.

2.2.12. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственником или пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло – водо – электроснабжения, канализации и иных систем, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, индивидуальных приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, в соответствии с действующим законодательством РФ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.13. Оказывать дополнительные услуги на возмездной основе в соответствии с прейскурантом Управляющей организации.

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

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Предоставить Управляющей организации копию документа, подтверждающего право собственности на помещение в многоквартирном доме.

2.3.2. В случае изменения у Собственника сведений, имеющих существенное значение для настоящего Договора, сообщить о них Управляющей организации в течение 5-ти дней с момента таких изменений.

2.3.3. Уведомлять Управляющую организацию при длительном (свыше 3 дней) отсутствии Собственника и членов его семьи в помещении (сдача в аренду, предоставление помещения в иное пользование третьим лицам, длительный отъезд и др.) с указанием телефона контактного лица и его адреса и/или адреса своего места жительства для связи в экстренных случаях (аварии на инженерных сетях и т.п.).

2.3.4. Незамедлительно сообщить Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях, связанных с появлением неполадок, поломок и иных повреждений общего имущества в многоквартирном доме, строительных конструкций и инженерных коммуникаций.

При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

2.3.5. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального прибора учета, нарушения целостности их пломб, немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

2.3.6. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные приборы учета, утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

2.3.7. Обеспечивать проведение проверок, установленных индивидуальных, приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

2.3.8. Не производить переустройство (перенос) инженерных и других сетей и коммуникаций. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

2.3.9. Не выполнять самостоятельно и не поручать выполнение третьим лицам работ или совершение других действий, приводящих к порче помещения и/или мест общего пользования.

2.3.10. Не нарушать фасад, в том числе и его внешний вид: запрещается перекрашивать стены, устанавливать вывески; запрещается оклеивать стекла рекламной продукцией;

запрещается оставлять провода от телефонов, интернета и прочее; кондиционеры (наружные блоки), антенны и прочее оборудование необходимо устанавливать после согласования с Управляющей организацией и в соответствии с законодательством РФ.

2.3.11. Соблюдать правила пожарной безопасности. Не допускать захламления мест общего пользования (путей эвакуации) посторонними предметами. Не оставлять в местах общего пользования велосипеды, детские коляски, санки, строительный и бытовой мусор, крупногабаритный мусор, горючие и легковоспламеняющиеся предметы, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества и пр. Не устанавливать перегородки (дополнительные двери) в межквартирных коридорах.

2.3.12. Обеспечивать соблюдение правил пользования помещением, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных, установленных законодательством требований.

2.3.13. При производстве ремонтных работ в принадлежащем Собственнику помещении не нарушать целостность общего имущества в многоквартирном доме. Соблюдать установленное законодательством допустимое время для проведения строительно-ремонтных работ.

2.3.14. Работы по перепланировке и переустройству помещения производить в порядке, предусмотренном нормами действующего законодательства РФ. Своевременно вносить изменения в документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на помещение.

2.3.15. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица в проводимых общих собраниях Собственников многоквартирного дома, как по инициативе самих собственников, так и по инициативе Управляющей организации.

2.3.16. Использовать помещение в соответствии с его назначением, бережно относиться к санитарно-техническому и инженерному оборудованию и объектам благоустройства, содержать помещение с соблюдением санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности, не допускать хранения взрывоопасных предметов, выносить мусор в специально отведенные места, не курить в местах общего пользования. Выгул собак осуществлять строго в предназначенных для этих целей местах, осуществлять уборку за собаками.

2.3.17. Письменно сообщить Управляющей организации об отчуждении жилого (нежилого) помещения и иных обстоятельствах, способных повлиять на взаимоотношения сторон (сдача в аренду, изменение статуса помещения и т.д.) путем направления в течение 5 (пяти) дней соответствующего заявления с приложением к нему копий правоустанавливающих документов, подтверждающих совершение гражданско-правовой сделки.

2.3.18. Собственник помещения при расторжении настоящего Договора (продажа, дарение помещения и т.д.) обязуется произвести оплату за жилье и коммунальные услуги вперед до момента прекращения права собственности.

2.3.19. Нести бремя содержания помещения и общего имущества многоквартирного дома. Оплачивать своевременно и в полном объеме плату за управление, содержание, ремонт помещения и коммунальные услуги, услуги по охране паркинга, взносы на капитальный ремонт и иные платежи, утвержденные общим собранием собственников, пени в размере и случаях, предусмотренных законом и договором.

2.3.20. Допускать в заранее согласованное время в помещение работников Управляющей организации или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, составления актов, а также для выполнения необходимых работ. Для ликвидации аварий допуск в помещение должен быть обеспечен немедленно.

2.3.21. Не оставлять в режиме ожидания бытовые машины и приборы при отсутствии лиц в помещении.

2.3.22. Не складировать строительный и иной крупногабаритный мусор в местах общего пользования.

2.3.23. Не возводить неразъемных конструкций (короба) санитарно-технического оборудования и трубопроводов, являющихся общим имуществом многоквартирного дома, при реконструкции и отделке помещения. В противном случае Собственник обязан за свой счет демонтировать, а затем при необходимости восстановить неразъемные конструкции. Собственник несет ответственность за вред, причиненный в результате необеспечения доступа к общему имуществу многоквартирного дома третьим лицам и Управляющей организации.

2.3.24. Не засорять сантехнические приборы, не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты; не бросать в унитазы песок,

строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные и прочие предметы; не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети; оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок; оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки; 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.

2.3.25. При эксплуатации автомобильного транспорта не заезжать на газоны и тротуары. Осуществлять парковку автомобильного транспорта в специально предназначенных для парковки местах.

2.3.26. При отсутствии лиц в помещении в течение более 3 дней закрывать запорную арматуру на подводящем трубопроводе к санитарно-техническим приборам, отключать электроприборы.

2.3.27. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, иными федеральными законами и договором.

2.4. Собственнику запрещается:

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

2.4.2. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

2.4.3. Осуществлять регулирование оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопление.

2.4.4. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

2.5. Собственник имеет право:

2.5.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги, услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества.

2.5.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы по настоящему Договору, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за работы и услуги по настоящему договору, наличии оснований и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней).

2.5.3. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

2.5.4. Требовать изменения размера платы за услуги и работы по настоящему Договору при предоставлении услуг и работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в случае, если качество услуг не было снижено по вине самого собственника помещений многоквартирного дома, при условии составления фиксации факта недопоставки услуг или оказании услуг ненадлежащего качества в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.5.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с законодательством РФ.

2.5.6. Самостоятельно проводить работы, не ограниченные условиями Договора, по поддержанию занимаемого им помещения в надлежащем состоянии.

2.5.7. Устанавливать в помещении приборы учета холодной, горячей воды, электроэнергии, отопления, аттестованные и проверенные в установленном порядке, при письменном согласовании с Управляющей организацией, производить их поверку в установленные сроки согласно технической документации на приборы учета.

2.5.8. Круглосуточно подавать заявки на проведение работ и устранение аварийных ситуаций на инженерном оборудовании.

2.5.9. Контролировать выполнение обязательств Управляющей организации по настоящему Договору.

2.5.10. Направлять в адрес Управляющей организации письменные претензии в случае нарушения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

2.5.11. Получать ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора в сроки, установленные настоящим договором.

2.5.12. Осуществлять иные права, предусмотренные ЖК РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Плата по настоящему Договору для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1 плату за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за дополнительные услуги, направленные на достижение целей управления и повышение комфортности проживания в многоквартирном доме (в случае утверждения решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме перечня указанных услуг, а также размера расходов на выполнение указанных услуг).

3.2. Размер платы по Договору, на момент его заключения, определяется в Приложении № 2 к Договору и действует 1 (один) год с даты вступления договора в силу.

По истечении указанного срока, размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме **ежегодно увеличивается на 5%** от предыдущего размера платы без проведения общего собрания собственников помещений с уведомлением об этом за 10 календарных дней.

3.3. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемый в последующем общим собранием собственников, обязательно определяется с учетом предложений Управляющей организации и не может быть ниже размера, установленного органом местного самоуправления.

3.4. Размер платы за дополнительные услуги, которые могут быть оказаны Управляющей организацией Собственнику в отношении принадлежащего ему имущества, определяется в соответствии с действующим прейскурантом Управляющей организации. Услуги оказываются на основании заявления (заказ-наряд) Собственника.

3.5. Собственник вносит платежи за услуги, оказываемые по настоящему Договору на расчетный счет Управляющей организации не позднее **10-го числа месяца, следующего за расчетным**, на основании предоставленных платежных документов (в том числе по электронным каналам связи). Расчетный месяц – это период, начинающийся 1 числа месяца и заканчивающийся последним числом каждого месяца.

Оплата услуг, предоставленных Управляющей организацией, может производиться Собственником путем зачисления денежных средств на счет Управляющей организации, посредством банковских переводов, использования Интернет – систем оплаты, через мобильный сервис, через личный кабинет на сайте Управляющей организации, через ПАО «Сбербанк России», а также любыми иными разрешенными способами, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты.

Собственник вправе поручать другим лицам внесение платежей по настоящему Договору.

3.6. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платежей по настоящему Договору либо освобождения от их уплаты.

4. ПОРЯДОК ОБНАРУЖЕНИЯ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА.

4.1. В случае не предоставления услуг по настоящему Договору или предоставления услуг ненадлежащего качества Собственник уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или иную службу, указанную Управляющей организацией (далее - аварийно-диспетчерская служба).

4.2. Сообщение о не предоставлении услуг по настоящему Договору или предоставления услуг ненадлежащего качества может быть сделано Собственником в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе. При этом Собственник обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид не предоставленной услуги или предоставленной услуги ненадлежащего качества.

Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить Собственнику сведения о лице, принявшем заявку (фамилию, имя и отчество), регистрационный номер заявки и время ее приема.

4.3. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы известны причины не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества, он обязан немедленно сообщить об этом Собственнику и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

4.4. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы не известны причины не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества, он обязан согласовать с Собственником дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. Время проведения проверки назначается не позднее 2 часов с момента получения от Собственника сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с Собственником не согласовано иное время.

4.5. По результатам проверки составляется акт о не предоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества, который подписывается Собственником (или его представителем) и Управляющей организацией (или ее представителем).

В акте о не предоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества. Акт о не предоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме либо за соответствующую коммунальную услугу.

При невозможности подписания акта Собственником (или его представителем), в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо Управляющей организации двумя незаинтересованными лицами. Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Собственнику (или его представителю), второй - остается у Управляющей организации.

4.6. В случае не проведения Управляющей организацией проверки в установленный и/или согласованный с Собственником срок, а также в случае невозможности уведомить Управляющую организацию о факте нарушения качества предоставляемых услуг в связи с ненадлежащей организацией работы аварийно-диспетчерской службы Собственник вправе составить акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие Управляющей организации. В таком случае указанный акт подписывается не менее чем 2 Собственниками и председателем Совета многоквартирного дома.

5. ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ИЛИ ОГРАНИЧЕНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ.

5.1. 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. При приостановлении предоставления коммунальной услуги Управляющая организация временно прекращает подачу Собственнику коммунального ресурса соответствующего вида. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением настоящего Договора.

5.2. Управляющая организация вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий;

в) выявления факта несанкционированного подключения оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

г) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

д) получения 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.

5.3. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг, предварительно уведомив об этом Собственника в случае проведения 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).

6. КОНТРОЛЬ ЗА СОДЕРЖАНИЕМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА. ПОРЯДОК СДАЧИ-ПРИЕМКИ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ (ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ).

6.1. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Сдача-приемка оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме проводится 1 раз в 6 (шесть) месяцев, согласно акту (далее - Акт приемки), составляемому по форме, утвержденной законодательством РФ.

6.3. Акт приемки подлежит подписанию двумя сторонами: со стороны Управляющей организации – руководителем (иным уполномоченным лицом); со стороны собственников – председателем совета МКД, (при отсутствии совета МКД - иным уполномоченным лицом, определенным решением общего собрания собственников).

6.4. Управляющая организация направляет в двух экземплярах Акт приемки в адрес председателя Совета МКД любым способом, позволяющим определить факт получения.

Председатель Совета МКД не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня получения Акта приемки подписывает его или направляет в адрес Управляющей организации уведомление об отказе в подписании Акта приемки с мотивированным обоснованием причин такого отказа.

Отказ признается мотивированным при условии указания в нем выявленных фактов невыполнения или ненадлежащего выполнения работ (оказания услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подтвержденных документально, в том числе актом установления факта неоказания, ненадлежащего оказания услуги по содержанию или ремонту общего имущества.

Уведомление об отказе в подписании Акта приемки направляется Управляющей организации способом, позволяющим определить факт получения.

6.5. Управляющая организация в течение 3-х рабочих дней с момента получения уведомления и в случае подтверждения содержащихся в нем сведений согласовывает сроки устранения выявленных нарушений (при наличии возможности), производит устранение выявленных нарушений и повторно направляет в адрес Председателя Совета МКД Акт приемки соответствующих работ (услуг). Акт приемки подписывается Председателем Совета МКД в течение 1 рабочего дня с момента получения и направляется в Управляющую организацию.

6.6. В случае не подписания Председателем Совета МКД Акта приемки без обоснованных причин в течение 5 (пяти) календарных дней со дня его получения, Управляющая организация составляет односторонний Акт приемки, который является доказательством факта надлежащего выполнения работ и оказания услуг по настоящему договору за отчетный период.

Все разногласия относительно обоснованности исключения Председателем Совета МКД из Акта приемки отдельных работ и услуг разрешаются Сторонами путем переговоров, при не достижении согласия - в судебном порядке.

7. СОЗЫВ И ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ.

7.1. Собственники обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Расходы на подготовку и проведение ежегодного очередного общего собрания (подготовка документов, вручение уведомления собственникам) не включены в стоимость платы за услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

7.2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого собственника. Расходы на организацию собрания несет инициатор собрания.

7.3. Подлинники решений и протокола общего собрания собственников подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание в

Управляющую организацию не позднее чем через **10 (десять)** дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Копии протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, включенным в повестку дня данного общего собрания и поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением общего собрания.

7.4. Уведомление (сообщение) о проведении общих собраний собственников помещений, а также о решениях, принятых на общих собраниях собственников помещений, осуществляется путем размещения информации в общедоступном для всех собственников месте – информационные стенды на 1–х этажах подъездов многоквартирного жилого дома.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. В случае невнесения в установленный срок платы, предусмотренной настоящим Договором, Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом РФ.

8.3. Собственник несет ответственность за вред, причиненный его имуществу, а также имуществу третьих лиц в результате аварий на оборудовании внутри помещения, являющемся его частной собственностью.

8.4. В случае необеспечения Собственником допуска Управляющей организации (представителя) в занимаемое помещения для осмотра санитарного и технического состояния внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ, устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, ответственность за возможный вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу самого Собственника или третьих лиц, общему имуществу собственников помещений дома, в полном объеме возлагается на Собственника.

8.5. Собственник несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу, жизни и здоровью других собственников помещений в случае самовольной перепланировки, переустройства помещения.

8.6. Собственник несет ответственность за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения и санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение Собственника, не относящееся к общему имуществу.

8.7. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в случае если ущерб явился следствием виновного неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору.

8.8. Управляющая организация не несет ответственность за дефекты и недостатки, допущенные при строительстве дома. Обязанность по устранению таких дефектов, выявленных в пределах гарантийного срока, лежит на застройщике. При выявлении строительных дефектов после истечения гарантийного срока Собственники на общем собрании принимают решение о необходимости устранения данных дефектов и финансировании соответствующих работ.

8.9. Стороны не несут ответственность за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение является следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), таких как наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, военные действия и любых других событий чрезвычайного характера, находящихся вне контроля Сторон, предотвратить неблагоприятное воздействие которых они не имеют возможности, и возникших после подписания Договора.

8.10. Сторона, которая не исполняет свое обязательство в силу форс-мажорных обстоятельств, обязана направить другой Стороне извещение о возникновении таких обстоятельств и их влиянии на исполнение обязательства по Договору. В случае не направления уведомления, сторона, не исполняющая свои обязанности в силу форс-мажорных обстоятельств, не вправе ссылаться на эти обстоятельства.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий договор заключен на 5 лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора управления многоквартирным домом за 30 календарных дней до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

Настоящий Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Договору хранится в Управляющей организации.

Настоящий Договор может быть подписан лицом, уполномоченным собственниками помещений на его подписание.

9.2. Договор может быть изменен или дополнен на основании решения общего собрания собственников помещений в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.3. Договор может быть расторгнут в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

9.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления домом.

9.5. Досрочное прекращение или окончание срока действия настоящего Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате оказанных Управляющей организацией услуг и работ во время действия Договора. После выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками Договор считается исполненным.

9.6. В случае изменения действующего законодательства РФ положения настоящего Договора применяются в части не противоречащей вступившему в силу законодательству РФ.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Положения, не урегулированные условиями настоящего Договора, регулируются в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. Управляющая организация осуществляет управление многоквартирными домами в соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства РФ.

10.3. Для оказания услуг и работ, предусмотренных настоящим Договором, Собственники подписанием настоящего Договора предоставляют свое согласие на использование Управляющей организацией помещений в многоквартирном доме, предназначенных в соответствии с технической документацией для размещения (складирования, хранения) уборочного инвентаря и т.д.

10.4. Требования о взыскании стоимости неоплаченных по настоящему Договору услуг могут предъявляться в суд без соблюдения претензионного порядка. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, по возможности разрешаются путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности разрешения, споры передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения Управляющей организации.

10.5. Подписывая настоящий Договор, Собственник помещения предоставляет Управляющей организации согласие на обработку персональных данных. Указанное согласие Собственник предоставляет для целей, связанных с исполнением Управляющей организацией принятых обязательств по настоящему договору (оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений, предоставление коммунальных услуг, осуществление деятельности по начислению платы за оказываемые услуги, подготовку и направление ответов на заявления, требований, предписаний, уведомлений, претензий, иные виды деятельности, вытекающие из существа настоящего договора).

10.6. Управляющая организация осуществляет сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу третьим лицам, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а Собственник подтверждает свое согласие на предоставление Управляющей организации своих персональных данных и их последующую передачу, а именно: наименование, фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес регистрации, адрес места жительства, контактные данные (номера телефонов и адреса электронной почты), паспортные данные, условия заключенного договора и иная информация о Собственнике. Управляющая организация гарантирует обработку и использование данной информации в соответствии с законодательством РФ о защите персональных данных в вышеуказанных целях. Подписание Собственником настоящего Договора признается Сторонами письменным согласием Собственника, данным согласно федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных».

Собственник предоставляет свое согласие на обработку его персональных данных Управляющей организацией, указанным способом на срок до момента прекращения настоящего Договора.

Данное согласие может быть отозвано путем направления письменного уведомления Управляющей организации по адресу, указанному в настоящем Договоре.

10.7. По требованию собственника, в период действия настоящего Договора Управляющая организация в тридцатидневный срок с даты получения письменного запроса от собственника

должна предоставить собственнику данные о наличии либо отсутствие у Управляющей организации персональной информации о собственнике и условиях ее использования.

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

11.1. Наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства РФ:

- Государственная жилищная инспекция Тюменской области.

Адрес: 625000 г. Тюмень, ул. Первомайская, д. 34/1, электронная почта: gji@72to.ru. Телефоны: (3452) 69-03-72; 69-04-39;

- Территориальный отдел Управления Роспотребнадзора по Тюменской области. Адрес: 625026, г. Тюмень, ул. Рижская, 45-А, телефон: (3452) 20-86-66, электронная почта: nadzor72@tyumen-service.ru;

- Прокуратура Тюменской обл., Адрес: 625048, г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, 31, телефон: (3452) 34-53-54, 34-53-30 электронная почта: proc72@yandex.ru

- Департамент жилищно-коммунального хозяйства Тюменской обл., Адрес: 625048, г. Тюмень, ул. Новгородская, 10, тел. (3452) 49-02-36, электронная почта: gkh@72to.ru

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

Приложение №1 - Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и периодичность их выполнения;

Приложение № 2 – Тарифицированный перечень работ, услуг;

Приложение № 3 - Список собственников помещений.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Собственники жилых и нежилых помещений, согласно списку (Приложение № 3 к настоящему Договору)

Управляющая организация:
ООО «УК «Дружба»
ОГРН 1107232031939
ИНН 7204159176

Директор

 /Т.Н.Гринько



/В.В. Назарова/

к договору управления многоквартирным домом
от «03» февраля 2023г.

**Перечень услуг и работ
по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества**

1. Управление:

(согласно стандартам управления многоквартирным домом, утв. Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416)

Услуга и (или) работа	Условия оказания услуги и (или) выполнения работы
Прием, хранение технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов, предусмотренных постановлением Правительства РФ от 13.06.2006 г. № 491, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее - техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование), а также их актуализация и восстановление (при необходимости).	Непрерывно, в течение срока действия договора.
Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.	Непрерывно, в течение срока действия договора.
Подготовка предложений по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: - разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ); - расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ); - подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;	При подготовке к годовому общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме

- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора; - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов.	
Организация рассмотрения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, на годовом общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (далее - собрание), в том числе: - уведомление, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания; - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании; - подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; - подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания; - документальное оформление решений, принятых собранием; - доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании.	1 раз в год
Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе: - определение способа оказания услуг и выполнения работ; - подготовка заданий для исполнителей услуг и работ; - выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме; - заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; - заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида (за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ) и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации), договоров на обращение с твердыми коммунальными отходами;	Непрерывно, в течение срока действия договора.

- заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме; - осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; - ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.	
Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;	В течение срока действия договора.
Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе: - начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ; - оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; - осуществление расчетов с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида (за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ) и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; - ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.	Непрерывно, в течение срока действия договора.
Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе: - предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом; - раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими	1 раз в год. В сроки, предусмотренные законодательством РФ.

деятельность в сфере управления многоквартирными домами; - прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме; - обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.	
--	--

2. Содержание и текущий ремонт общего имущества:

Услуга и (или) работа	Условия оказания услуги и (или) выполнения работы
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома:	
Работы, выполняемые в отношении фундамента: - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам; - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента; - составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.	2 раза в год. Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
Работы, выполняемые в отношении подвала: - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	1 раз в месяц. 1 раз в месяц. 1 раз в месяц.
Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома: - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год. Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).

- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; - выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации.	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома: - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; - выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; - выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; - выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; - выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки; - проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); - разработка плана восстановительных работ (при необходимости),	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома: - контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).

изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; - выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; - выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; - при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома: - проверка кровли на отсутствие протечек; - проверка молниезащитных устройств и другого оборудования, расположенного на крыше; - выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; - проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; - проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена; - контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; - осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; - проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; - проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; - проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами; - проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей,	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).

размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; - устранение нарушений, приводящих к протечкам, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости),	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома: - выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; - выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада многоквартирного дома: - выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; - контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); - выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; - контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; - контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме: - выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; - проверка звукоизоляции и огнезащиты; - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома, проверка состояния внутренней отделки;	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: - проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).
Проведение восстановительных работ в соответствии с планом восстановительных работ, устранение выявленных замечаний в части содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома.	Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех - пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.
Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:	
Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	1 раз в квартал
Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	2 раза в год
Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	1 раз в квартал
Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	1 раз в год
Разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости.
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирном доме:	
Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирном доме;	непрерывно в рабочее время

Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	непрерывно в рабочее время.
Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;	1 раз в год
Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно- коррозионных отложений;	1 раз в год
Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	1 раз в месяц
Разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	при выявлении повреждений и нарушений
Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:	
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	непрерывно в рабочее время
Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	непрерывно в рабочее время
Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	2 раза в год. По мере необходимости.
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	по мере необходимости
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	по мере необходимости
Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем.	по мере необходимости
Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.	по мере необходимости
Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно- строительных работ на водопроводе.	по мере необходимости
Очистка и промывка водонапорных баков.	не реже 1 раза в год

Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме:	
Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
Проведение пробных пусконаладочных работ;	1 раз в год или по мере необходимости
Удаление воздуха из системы отопления;	1 раз в год или по мере необходимости
Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	2 раза в год
Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	1 раз в месяц или по мере необходимости
Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	По мере необходимости
Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	1 раз в месяц или по мере необходимости
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно
организация проведения осмотров, технического обслуживания и текущего ремонта лифта (лифтов);	1 раз в месяц
обеспечение проведения аварийного ремонта лифта (лифтов);	по мере необходимости в течение суток
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику):	
Подметание площадок всех этажей –	ежедневно
Влажная уборка площадок и лестничных маршей с 1 – го по 3 – й этаж, а также цокольного этажа, мытье лифтовой кабины -	ежедневно

Генеральная уборка подъездов -	2 раза в год
Влажная уборка площадок и лестничных маршей с 1 – го по 17 – й этажи	1 раз в 10 дней
Мытье окон и плафонов -	2 раза в год (май, октябрь)
Влажная протирка стен, общих межэтажных дверей -	2 раза в год, либо по мере необходимости
Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов)	По мере необходимости
Подметание пыли с потолков -	1 раз в 2 месяца
Влажная протирка почтовых ящиков -	1 раз в 2 месяца
Мытье доски объявлений у подъездов и в подъезде	1 раз в месяц
Очистка, мытье входных дверей в подъезд -	2 раза в год, либо по мере необходимости
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ
Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный и теплый период года:	
Уборка земельного участка	ежедневно
Озеленение	1 раз в год
Мытье придомовых урн	1 раз в 2 месяца в летний период
Очистка придомовой территории от наледи и льда, в том числе посыпка реагентами	1 раз в трое суток во время гололеда/посыпка – по мере необходимости
Кошение травы	не менее 3 раз в летний период
Полив зеленых насаждений	1 раз в неделю в летний период, либо по мере необходимости
Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов:	
- организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок (указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов); - организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.	Постоянно, в течение срока действия договора.
Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов в помещения многоквартирного дома.	2 раза в год
Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок.	Круглосуточно.
Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	Постоянно, в течение срока действия договора.

Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, сигнализации, пожаротушения, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	
Дополнительный (расширенный) перечень услуг и работ по содержанию общего имущества собственников многоквартирного дома	
Механизированная погрузка и вывоз снега	По мере необходимости
Обслуживание системы телеметрии (автоматизация сбора и передачи информации с приборов учета энергоресурсов на сервер сбора и хранения данных).	В течение срока действия договора.

Иные работы, не включенные в настоящий перечень, но являющиеся обязательными, выполняются Управляющей организацией в объеме и сроки, предусмотренные действующими нормативно – правовыми актами Российской Федерации.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Собственники жилых и нежилых помещений, согласно списку (Приложение № 3 к настоящему Договору)

Управляющая организация:
ООО «УК «Дружба»
ОГРН 1107232031939
ИНН 7204159176

 Т.Н.Гринько

Директор

 /В.В. Назарова/
М.П.

от «03» февраля 2023 г.

Тарифицированный перечень работ, услуг по дому с адресом:

г. Тюмень, ул. Грибоедова, д. 15

(Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, дополнительные услуги, направленные на достижение целей управления и повышения комфортности проживания).

Предоставляемая услуга	Стоимость с 1 кв.м помещения
Текущий ремонт общего имущества	3, 20
Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения (ХВС и ГВС) водоотведения, электроснабжения.	4, 70
Техническое обслуживание теплового пункта	2,07
Техническое обслуживание автоматически запирающихся устройств дверей подъездов (домофонов)	1,08
Уборка мест общего пользования (услуги уборщицы). Внешнее благоустройство, дезинсекция и дератизация (мест общего пользования).	3,10
Аварийно-диспетчерское обслуживание	2,03
Уборка придомовой территории (услуги дворника)	3,83
Управление жилым фондом	4,59
Итого по тарифу	24,60

Указанный размер платы действует 1 (один) год с даты вступления договора в силу.

По истечении указанного срока размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме ежегодно увеличивается на 5 % от предыдущего размера платы без проведения общего собрания собственников об этом.

Собственники жилых и нежилых помещений,
согласно списку (Приложение № 3 к
настоящему Договору)

Управляющая организация:

ООО «УК «Дружба»
ОГРН 1107232031939
ИНН 7204159176

 /Т.Н.Гринько

Директор
 /В.В. Назарова/
М.П.

СПИСОК
собственников помещений, реквизиты собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу: г. Тюмень, Грибоедова, д. 15

ПОМЕЩЕНИЕ	ПЛОЩАДЬ	СОБСТВЕННИК	ДАТА И НОМЕР РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Грибоедова , д. 15/1	75,50		72-72/001-72/001/137/2016-3581/2 от 28.07.2016
Грибоедова , д. 15/2	105,15		72-72-01/318/2013-516 от 12.07.2013
Грибоедова , д. 15/2	105,15		72-72-01/318/2013-516 от 12.07.2013
Грибоедова , д. 15/3	69,41		72-72/001-72/001/131/2016-2229/2 от 27.01.2016; 72-72-01/352/2014-251 от 14.07.2014
Грибоедова , д. 15/3	34,19		72-72-01/352/2014-251 от 14.07.2014
Грибоедова, д. 15 , кв. 4	94,50		72:23:0216005:4460-72/041/2022-6 от 20.06.2022
Грибоедова , д. 15 , кв. 5	102,10		72-72-01/206/2014-441 от 07.05.2014
Грибоедова , д. 15 , кв. 6	78,40		72-72/001-72/001/270/2016-4414/2 от 25.10.2016
Грибоедова , д. 15 , кв. 7	78,10		72-01/01-71/2001-187 от 13.12.2001
Грибоедова , д. 15 , кв. 9	97,80		72:23:0216005:1466-72/047/2018-6 от 17.12.2018
Грибоедова , д. 15 , кв. 10	78,20		72-01/01-40/2004-216 от 04.03.2004
Грибоедова , д. 15 , кв. 11	75,80		72-72/001-72/001/141/2016-5274/3 от 16.11.2016
Грибоедова , д. 15 , кв. 13	101,80		72-01/01-63/2001-404 от 21.12.2001
Грибоедова , д. 15 , кв. 15	76,80		72:23:0216005:1474-72/041/2022-6 от 24.11.2022

Грибоедова , д. 15 , кв. 16	100,60		72-72-01/021/2007-086 от 12.04.2007
Грибоедова , д. 15 , кв. 17	89,15		72:23:0216005:4477-72/049/2022-6 от 30.03.2022
Грибоедова , д. 15 , кв. 17	44,58		72:23:0216005:4477-72/049/2022-5 от 30.03.2022
Грибоедова , д. 15 , кв. 17	44,58		72:23:0216005:4477-72/049/2022-4 от 30.03.2022
Грибоедова , д. 15 , кв. 19	74,30		72-01/01-61/2001-441 от 10.12.2001
Грибоедова , д. 15 , кв. 20	93,40		72-01/01-50/2002-508 от 06.08.2002
Грибоедова , д. 15 , кв. 26	81,40		72:23:0216005:1470-72/041/2020-3 от 20.03.2020
Грибоедова , д. 15 , кв. 26	81,40		72:23:0216005:1470-72/041/2020-2 от 20.03.2020
Грибоедова , д. 15 , кв. 29	182,00		72-01/01-61/2001-435 от 13.12.2001
Грибоедова , д. 15 гараж 3	13,85		72:23:0216005:1485-72/041/2020-3 от 20.03.2020
Грибоедова , д. 15 гараж 3	13,85		72:23:0216005:1485-72/041/2020-2 от 20.03.2020