

ДОГОВОР № 2/17 управления многоквартирным домом

г. Тюмень

"15" февраля 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Домсервис», в лице директора Мандзюка Сергея Павловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель» («Управляющая компания»), с одной стороны, и

собственники помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Дружбы, д. 73, корпус 2, в лице председателя общего собрания собственников помещений Дубовика Андрея Николаевича, именуемые в дальнейшем «Собственники» («Собственник»), с другой стороны,

заключили настоящий Договор об управлении жилым домом № 73, корпус 2, по ул. Дружбы в городе Тюмени о нижеследующем

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключён на основании протокола №1 общего собрания собственников помещений дома № 73 корпус 2 по улице Дружбы города Тюмени от «15» февраля 2017 года о выборе способа управления и управляющей организации.

1.2. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений и Собственников в многоквартирном доме.

2. Цель Договора.

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и жилищных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме, а также юридическим лицам, владеющим помещениями в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в указанном выше многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги согласно прилагаемому к настоящему Договору перечню, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Под Собственником в настоящем договоре признаётся: физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Тюменская область), муниципальное образование городской округ город Тюмень, 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.

3. Предмет Договора.

3.1. Предметом настоящего Договора является выполнение **Исполнителем** за плату следующего комплекса работ и услуг в целях управления многоквартирным домом:

3.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счёт **Собственника**.

3.1.2. Представление интересов **Собственника** в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, самостоятельно в полном объёме или частично, либо путём заключения от имени и за счёт **Собственника** договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.4. Контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в т.ч. объёма, качества и сроков предоставления **Собственнику** коммунальных и прочих услуг.

3.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключённым договорам.

3.1.6. Начисление, сбор и перерасчет платежей **Собственника** за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по

договору третьим лицам.

3.1.7. Подготовка предложений по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту, а также расчет расходов на их проведение.

3.1.8. Проверка технического состояния общего имущества.

3.1.9. Организация аварийно-диспетчерского обслуживания самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет **Собственника** соответствующих договоров.

3.1.10. Подготовка экономических расчётов по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества.

3.1.11. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.12. Приём и рассмотрение обращений, жалоб **Собственника** на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций. При этом **Исполнитель** обязуется рассматривать все претензии **Собственника**, связанные с исполнением заключённых **Исполнителем** договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликты ситуации в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.13. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

3.1.14. Выдача **Собственнику** справок и иных документов в пределах своих полномочий.

3.1.15. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

3.1.16. Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые **Собственником**.

3.1.17. Составление перечня общего имущества дома.

3.1.18. Выполнение иных функций в соответствии с решениями общего собрания **Собственников**, не противоречащих условиям Договора и законодательству РФ.

3.1.19. Оказание прочих услуг **Собственнику**.

3.1.20. Обеспечить безопасную эксплуатацию лифтового хозяйства (лифты и оборудование) путем привлечения специализированной организации, либо собственными силами.

3.2. Настоящим **Собственник** выражает свое согласие **Исполнителю** на обработку его персональных данных и на поручение обработки его персональных данных третьему лицу.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. **Исполнитель** обязуется:

4.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п.3.1. настоящего Договора. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.2. Исполнять обязательства, предусмотренные п.3.1. настоящего Договора в порядке, предусмотренном законодательством, в пределах предоставленных полномочий и фактического объема финансирования **Собственником**.

4.1.3. Согласовывать в установленном порядке с уполномоченными представителями **Собственника** работы по выполнению данного Договора.

4.1.4. Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на ежегодном общем собрании **Собственников** помещений в многоквартирном доме, проводимом в соответствии со ст.45 ЖК РФ. Составлять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также иные расходы на другие установленные договором цели с утверждением данных расходов и затрат на Общем собрании **Собственников**.

4.1.5. Информировать **Собственника** в течении 10 дней об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения планово-профилактических и капитальных ремонтных работ путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома.

4.1.6. Заблаговременно информировать **Собственника** о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого помещения **Собственника**.

4.1.7. Нести ответственность за вред причиненный имуществу или личности, полученный в результате эксплуатации лифтов или лифтового оборудования.

4.2. **Исполнитель** вправе:

4.2.1. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п.3.1. настоящего Договора.

4.2.2. Принимать участие в общих собраниях **Собственников**, в случае заблаговременного

уведомления о собрании.

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

4.2.4. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.

4.2.5. Требовать внесения платы за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных Федеральными законами и Договором неустоек (штрафов, пеней). Самостоятельно определять способ внесения Собственниками платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

4.2.6. Требовать допуск в заранее согласованное с **Собственником** время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей **Исполнителя** (в т.ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время суток.

4.2.8. В заранее согласованное с **Собственником** время осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

4.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг:

- без предварительного уведомления **Собственника** в случае:

- а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

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

- предварительно уведомив **Собственника** путем письменного предупреждения (уведомления) в случае:

- а) неполной оплаты **Собственником** (нанимателем) жилищно-коммунальных услуг;

- б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу **Собственников** помещений в многоквартирном доме;

- в) выявления факта самовольного подключения **Собственника** (нанимателя) к внутридомовым инженерным системам;

- г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- д) использования **Собственником** (нанимателем) бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

- е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает **Собственник** (наниматель), угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

4.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными Федеральными Законами и Договором.

4.2.11. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате жилищных, коммунальных и прочих услуг по Договору.

4.2.12. Инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением **Собственником**:

- для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью и (или) безопасности граждан;

- для выполнения предписаний государственных органов надзора;

- для выполнения решения общего собрания **Собственников**.

4.2.13. Представлять интересы **Собственников** дома в административных и судебных органах по защите их прав на общедомовое имущество, включая помещения, находящиеся в общедомовой собственности.

4.2.14. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного общего собрания **Собственников**.

4.2.15. Средства, полученные за счет сдачи по договору аренды общего имущества **Собственников** третьим лицам, оставлять на лицевом счете дома для возмещения непредвиденных и плановых затрат на предоставление коммунальных и жилищных услуг, компенсации инвестированных **Исполнителем** в общее имущество дома средств с обязательным включением указанных средств в годовой отчет.

4.2.16. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине

Собственников.

4.2.17. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее указанное время работников Исполнителя, а также иных специалистов организации, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

4.2.18. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

4.2.19. 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.

4.3. **Собственник** обязуется:

4.3.1. Передать **Исполнителю** полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п.3.1. настоящего Договора. При заключении настоящего договора предоставить Исполнителю правоустанавливающие документы на помещение, документы, удостоверяющие личность (статус юридического лица), доверенности (при необходимости) в виде копий.

4.3.2. Вносить плату за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

4.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, в т.ч. не парковать автотранспорт на тротуарах и прочих местах общего пользования, в местах действия ограничительных дорожных знаков.

4.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории. Соблюдать права и законные интересы иных собственников, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

4.3.6. Соблюдать Правила пользования подземным паркингом (при наличии машиномест в пользовании), Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

4.3.7. Согласовывать с **Исполнителем** возможность установки в помещении электробытовых приборов высокой мощности.

4.3.8. При временном или длительном отсутствии **Собственника** (нанимателя) предоставлять **Исполнителю** информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ.

4.3.9. Допускать в помещение представителей **Исполнителя**, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

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

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

- 1) продажи помещения, изменения в составе семьи (сотрудников), количестве принадлежащих автотранспортных средств (их гос. номерных знаков);
- 2) передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
- 3) изменения технических характеристик квартиры, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
- 4) изменении контактных данных;
- 5) в иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

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

4.3.13. Передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 25-го числа текущего месяца (по телефону). В случае принятия Собственниками решения о прямых расчетах с ресурсоснабжающими организациями Собственник передает показания в порядке и сроки, установленные соответствующими предприятиями.

4.3.14. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
 - б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
 - в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение **Собственника**, и их оплаты, без согласования с **Исполнителем**, а также своевременно, совместно с другими собственниками, принимать меры для проведения капитального ремонта общего имущества дома;
 - г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
 - д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
 - е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
 - ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
 - з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
 - и) не заполнять мусоропровод строительным и другим крупногабаритным мусором, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
 - к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22⁰⁰ час. до 8⁰⁰ час. при производстве ремонтных работ с 19⁰⁰ час. до 9⁰⁰ час., с перерывом на сон детей с 13⁰⁰ час. до 15⁰⁰ час., в субботу и воскресенье не производить шумные работы;
 - л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.
 - м) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.
- 4.3.15. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.
- 4.3.16. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Исполнителю, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу.
- 4.3.17. Извещать Исполнителя об изменении числа проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней, не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.
- 4.3.18. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.
- 4.3.19. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее указанное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 4.3.20. В установленном Жилищном кодексом РФ порядке согласовать, в том числе с Исполнителем, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.
- 4.3.21. Немедленно сообщать Исполнителю о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
- 4.3.22. Согласовывать с Исполнителем установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (отопления, холодного и горячего водоснабжения).
- 4.3.23. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

4.3.24. Для осуществления контроля за выполнением обязательств Исполнителя по настоящему Договору избрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме совет многоквартирного дома.

4.3.25. В случае отъезда из квартиры вместе со всеми совместно проживающими членами семьи (отпуск, командировка, лечение в клинике и т.д.) на срок более чем 3 (три) дня уведомить Исполнителя об этом и сообщить контактные телефоны и адреса лиц, имеющих право доступа в жилое помещение на случай возникновения аварийной ситуации.

4.3.26. Письменно сообщить Исполнителю 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 дней соответствующего заявления с приложением к нему копий правоустанавливающих документов, подтверждающих совершение гражданско-правовой сделки.

4.4. **Собственник** вправе:

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

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

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

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

4.4.5. Определить уполномоченного представителя для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом, по решению собрания.

4.4.6. Получать от **Исполнителя** сведения о состоянии расчетов по оплате жилья и коммунальных услуг (лично или через своего представителя), за исключением случаев

4.4.7. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.

4.4.8. Требовать от **Исполнителя** устранения выявленных недостатков оказываемых услуг с проверкой полноты и своевременности их устранения.

4.4.9. Принимать участие в составлении акта о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

4.4.10. Инициировать организацию и проведение внеочередного собрания **Собственников** по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества дома.

4.4.11. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора.

4.4.12. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Договором.

5. **Размер и порядок оплаты услуг по настоящему Договору.**

5.1. При исполнении настоящего Договора **Исполнитель** (управляющая компания) является третьей стороной (агентом) во взаимоотношениях между поставщиками коммунальных услуг (иными лицами, оказывающими услуги по заданию Исполнителя на основании настоящего Договора) и Потребителем коммунальной услуги (**Собственником**). **Исполнитель** обеспечивает условия предоставления услуги, а также обеспечивает контроль за своевременностью и качеством предоставляемой услуги.

5.2. В состав платы за (нежилое) помещение включаются:

- платежи за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включая плату за услуги по управлению многоквартирным домом;
- оплата коммунальных услуг.

5.3. Размер платы за содержание, текущий ремонт и управление многоквартирным домом устанавливается соразмерно доле **Собственника** в праве общей собственности на общее имущество в соответствии с Приложениями 3 и 4 к настоящему Договору. Размер платы принимается на срок не менее чем один год, чтобы обеспечить содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

5.4. В случае увеличения стоимости услуг и работ, входящих состав услуг и работ, оказываемых (выполняемых) третьими лицами на основании договоров, заключённых от имени Собственников (вывоз мусора, содержание лифтового хозяйства, страхование и сертификация лифтов, расчетно-кассовое обслуживание, паспортная работа, обслуживание пожарной сигнализации, коллективной антенны, иных инженерных систем дома и пр.), размер платы за содержание и ремонт общего имущества увеличивается пропорционально увеличению соответствующих затрат. Уполномоченные представители собственников в данном случае вправе предложить изменить подрядную организацию, оказывающую соответствующие услуги (выполняющие работы) по статье увеличенной статье расходов.

5.5. Размер платы за капитальный ремонт устанавливается и взимается в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным на основании действующего законодательства РФ, и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

5.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, при отсутствии у **Собственника** приборов учета, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

5.8. Плата за жилье и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых **Исполнителем** в почтовый ящик Собственника не позднее 3-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

5.9. При неполучении платёжного документа, несогласии с начислениями платежей **Собственник** обязан обратиться к **Исполнителю**, неполучение платежного документа при отсутствии вины Исполнителя не является основанием для освобождения Собственника от обязанности по оплате.

5.10. **Собственник** обязан оплатить оказанные ему жилищные и коммунальные услуги согласно извещению от **Исполнителя** до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, через кассу (терминал самообслуживания) **Исполнителя** или через иную специализированную расчетную организацию на расчетный счет **Исполнителя**. **Исполнитель** заблаговременно, но не менее чем за 20 календарных дней, уведомляет об изменении способов оплаты путем размещения объявления на сайте компании в сети Интернет, в подъездах домов на досках объявлений. Начисления производятся согласно показаний с индивидуальных и общедомовых приборов учета. Подача показаний с индивидуальных приборов учета производится ежемесячно с 23 по 25 числа текущего месяца.

5.11. Неиспользование **Собственником** помещения не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, (водо-, газо-, электроснабжение и водоотведение) осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

5.12. **Исполнитель** по заявкам **Собственника** (нанимателя) оказывает другие услуги, не учтённые в Приложении № 1, в пределах своей компетенции за счёт средств **Собственника** (нанимателя).

5.13. **Исполнитель** выполняет в зимний период времени работы по вывозу снега с придомовой территории. Стоимость данных работ не включена в Приложение № 3 и подлежит оплате **Собственниками** в объёме фактических затрат на выполнение данных работ.

5.14. Стоимость услуг, оказываемых Исполнителем по настоящему Договору, подлежит ежегодной индексации в соответствии с базовым индексом потребительских цен.

5.15. В случае фактического увеличения состава общего имущества посредством установки дополнительного оборудования, в частности: узлы учета, очистные, насосные сооружения, оборудование, коллективная антенна, иное оборудование, - размер платы за содержание и текущий ремонт указанного имущества подлежит определению в соответствии с Приложением 3. При отсутствии в Приложении 1 соответствующих работ, размер платы за содержание и текущий ремонт указанного имущества, до принятия собственниками иного решения, согласован Собственником в размере фактических затрат на выполнение данных работ.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Ответственность **Исполнителя**.

За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, **Исполнитель** несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Ответственность **Собственника**.

6.2.1. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги, **Собственник** уплачивает **Исполнителю** пени в размере, установленном действующим законодательством РФ.

6.2.2. В случае уклонения **Собственником** от оплаты **Исполнитель** после письменного уведомления **Собственника** вправе прекратить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном п. 4.2.9. настоящего Договора и действующим законодательством.

6.2.3. **Собственник**, виновный в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого (нежилого) помещения, несет ответственность в соответствии с жилищным законодательством.

6.2.4. **Собственник**, выполнивший реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несет полную ответственность за их работу и техническое состояние.

6.2.5. В случае неисполнения **Собственником** обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, **Собственник** несет перед **Исполнителем** и третьими лицами (другими **Собственниками**, членами их семей, других лиц, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный ущерб.

6.2.6. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, **Исполнитель** вправе взыскать с **Собственника** плату, не полученную по настоящему Договору.

6.2.7. **Собственник**, не обеспечивший доступ должностных лиц **Исполнителя** и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий, перед **Исполнителем** и третьими лицами (другими **Собственниками**, членами их семей), при условии полученного от **Собственника** допуска о согласовании конкретного времени.

6.2.8. В случае непредставления потребителем показаний индивидуального прибора учета за расчетный период в указанные сроки, начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета, начисления производятся в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.2.9. В случае неисполнения **Собственником** обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта занимаемого помещения, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, **Собственник** несет перед **Исполнителем** и третьими лицами (другими **Собственниками**, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.2.10. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с **Собственников** и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему Договору и судебные издержки.

6.3. Условия освобождения от ответственности:

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

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

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

6.3.2. **Исполнитель** освобождается от ответственности за вред, причиненный **Собственнику** из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения **Собственником** или Застройщиком дома своих обязательств.

6.3.3. **Исполнитель** не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

6.4. Контроль за деятельностью **Исполнителя** в части исполнения настоящего Договора осуществляется **Собственниками** помещения и их доверенными лицами в соответствии с их полномочиями путем:

получения от ответственных лиц **Исполнителя**, в срок, установленный законодательством, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

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

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

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

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для

административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7. Срок действия и расторжение Договора.

7.1. Настоящий Договор заключается сроком на 5 лет, и считается продлённым на тех же условиях и на тот же срок, если за 3 месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

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

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

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

7.5. Собственник вправе расторгнуть настоящий Договор (отказаться от исполнения Договора), направив Исполнителю уведомление за 3 месяца до даты расторжения.

8. Состав общего имущества и граница ответственности Сторон.

8.1. Состав общего имущества дома и граница эксплуатационной ответственности в настоящем Договоре определены в Приложении 1 в соответствии с техническим паспортом на жилой дом, сведениями государственного земельного кадастрового учета. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности могут быть изменены на общем собрании **Собственников** и по результатам межевания земель органами местного самоуправления.

8.2. 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) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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

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

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения;

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

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

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

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

к) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных

административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7. Срок действия и расторжение Договора.

7.1. Настоящий Договор заключается сроком на 5 лет, и считается продлённым на тех же условиях и на тот же срок, если за 3 месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

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

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

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

7.5. Собственник вправе расторгнуть настоящий Договор (отказаться от исполнения Договора), направив Исполнителю уведомление за 3 месяца до даты расторжения.

8. Состав общего имущества и граница ответственности Сторон.

8.1. Состав общего имущества дома и граница эксплуатационной ответственности в настоящем Договоре определены в Приложении 1 в соответствии с техническим паспортом на жилой дом, сведениями государственного земельного кадастрового учета. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности могут быть изменены на общем собрании **Собственников** и по результатам межевания земель органами местного самоуправления.

8.2. 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) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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

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

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения;

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

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

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

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

к) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных

(общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

8.3. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (до первого вентиля);
- на системе канализации – плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющаяся частью квартиры) или отгороженный тамбур.

9. Проведение текущего капитального ремонта.

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

В случае отсутствия решения собственников о проведении текущего ремонта Управляющая компания осуществляет текущий ремонт по мере необходимости в целях надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома.

9.2. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания 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).

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

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

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

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору, заключаемому Собственниками и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном ЖК РФ.

10. Прочие условия.

10.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются Сторонами путём переговоров.

10.2. В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение суда в порядке,

предусмотренном законодательством Российской Федерации.

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

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

10.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение 1. Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Приложение 2. Перечень коммунальных услуг.

Приложение 3. Размер стоимости услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества (жилые и нежилые помещения кроме паркинга).

Приложение 4. Размер стоимости услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества (паркинг).

10. Реквизиты, адреса и подписи Сторон.

Исполнитель:	Собственник:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Домсервис» Юридический адрес: 625031, г. Тюмень, ул. Ветеранов труда, дом 28, строение 12 Фактический адрес: 625031, г. Тюмень, ул. Дружбы, дом 75 тел.: 38-96-59, 38-96-58, 62-32-22 ИНН: 720 415 91 76 КПП 720 306 001 Р/с: 407 028 103 002 600 00 339 К/с: 301 018 103 657 700 00 411 БИК: 046 577 411 Филиал Банка «Газпромбанк» (Акционерное общество) в г. Екатеринбурге г. Екатеринбург Директор _____ С.П. Мандзюк М.П. _____ 	Дубовик Андрей Николаевич <i>персональные данные</i> (реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон) _____/_____/_____

Приложение № 1

к Договору управления многоквартирным домом № 1/17
от «15» февраля 2017 г.

Перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества дома**1. Фундаменты и стены подвальных помещений**

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

2. Стены

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

3. Перекрытия

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

4. Крыши

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

5. Оконные и дверные заполнения

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

6. Перегородки

- Заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных участков.

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

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

8. Полы

- Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных полах.

9. Внутренняя отделка

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

10. Наружная отделка

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

11. Отопление

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

12. Вентиляция

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

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

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

14. Электротехническое обслуживание

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

15. Прочие работы

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

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

Санитарное содержание и ремонт контейнерных площадок.

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

Уборка придомовых территорий

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

Уборка лестничных площадок

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

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом № 1/17
от «15» февраля 2017 г.

Перечень предоставляемых коммунальных услуг

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

Приложение № 3

к Договору управления многоквартирным домом № 2/17
от «15» февраля 2017 г.

**Размер платы за текущий ремонт, содержание общего имущества и управление
многоквартирным домом по адресу г. Тюмень, ул. Дружбы, д. 73 к. 2
(жилые и нежилые помещения кроме паркинга)**

№ п/п	РАСХОДЫ	Стоимость руб. на 1 м2 общ. площади помещения в мес.
1.	Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и помещений	
1.1	Техническое обслуживание конструктивных элементов здания	0,95
1.2	Техническое обслуживание систем электроснабжения	1,35
1.3	Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения и водоотведения	2,25
2.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	1,2
3.	Содержание придомовой территории и общего имущества	
3.1	Уборка придомовой территории	2,15
3.2	Уборка мест общего пользования	2,35
3.3	Дезинсекция и дератизация	0,25
4.	Управление многоквартирным домом	3,25
5.	Текущий ремонт	1,75
	ИТОГО по услугам управляющей компании	15,5
6.	Услуги специализированных организаций	
6.1	Техническое обслуживание лифтового хозяйства	4,96
6.2	Техническое обслуживание газовой котельной	3,07
6.3	Техническое обслуживание пожарной сигнализации	1,22
6.4	Вывоз твердых бытовых отходов	1,62
6.5	Обслуживание домофонов	0,9
6.6	Обслуживание коллективной антенны	0,51
6.7	Регистрационный учет (ТРИЦ)	0,29
	ВСЕГО	28,07
	Освещение мест общего пользования	по действующему тарифу
	Водоснабжение на общедомовые нужды	по действующему тарифу
	Отопление	по действующему тарифу

Приложение № 4
к Договору управления многоквартирным домом № 2/17
от «15» февраля 2017 г.

**Размер платы за текущий ремонт, содержание общего имущества и управление
многоквартирным домом по адресу г. Тюмень, ул. Дружбы, д. 73 к. 2
(паркинг)**

№ п/п	РАСХОДЫ	Стоимость руб. на 1 м2 общ. площади помещения в мес.
1.	Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и помещений	
1.1.	Техническое обслуживание конструктивных элементов здания	0,95
1.2.	Техническое обслуживание систем электроснабжения	1,25
1.3.	Техническое обслуживание систем отопления, вентиляции, водоснабжения и водоотведения	2,25
1.4.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	1,2
2.	Содержание придомовой территории и общего имущества	
2.1.	Уборка придомовой территории	2,15
2.2.	Внешнее благоустройство, дезинфекция и дератизация	0,25
2.3.	Уборка мест общего пользования	1,35
2.4.	Уборка машиномест	3,05
3.	Управление многоквартирным домом	3,25
4.	Текущий ремонт	1,75
	ИТОГО по услугам управляющей компании	17,45
5.	Техническое обслуживание газовой котельной и газопровода	1,81
6.	Техническое обслуживание домофонов	1,04
7.	Техническое обслуживание пожарной сигнализации	3,39
8.	Техническое обслуживание автоматических ворот	1,3
9.	Вывоз твердых бытовых отходов	0,52
	ВСЕГО	25,51
	Освещение мест общего пользования (ОДН)	по действующему тарифу
	Водоснабжение на общедомовые нужды	по действующему тарифу
	Отопление	по действующему тарифу

Приложение № 3

к Договору управления многоквартирным домом № 2/17
от «15» февраля 2017 г.

**Размер платы за текущий ремонт, содержание общего имущества и управление многоквартирным домом по адресу г. Тюмень, ул. Дружбы, д. 73 к. 2
(жилые и нежилые помещения кроме паркинга)**

№ п/п	РАСХОДЫ	Стоимость руб. на 1 м2 общ. площади помещения в мес.
1.	Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и помещений	
1.1	Техническое обслуживание конструктивных элементов здания	0,95
1.2	Техническое обслуживание систем электроснабжения	1,35
1.3	Техническое обслуживание систем отопления, водоснабжения и водоотведения	2,25
2.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	1,2
3.	Содержание придомовой территории и общего имущества	
3.1	Уборка придомовой территории	2,15
3.2	Уборка мест общего пользования	2,35
3.3	Дезинсекция и дератизация	0,25
4.	Управление многоквартирным домом	3,25
5.	Текущий ремонт	1,75
	ИТОГО по услугам управляющей компании	15,5
6.	Услуги специализированных организаций	
6.1	Техническое обслуживание лифтового хозяйства	4,96
6.2	Техническое обслуживание газовой котельной	3,07
6.3	Техническое обслуживание пожарной сигнализации	1,22
6.4	Вывоз твердых бытовых отходов	1,62
6.5	Обслуживание домофонов	0,9
6.6	Обслуживание коллективной антенны	0,51
6.7	Регистрационный учет (ТРИЦ)	0,29
	ВСЕГО	28,07
	Освещение мест общего пользования	по действующему тарифу
	Водоснабжение на общедомовые нужды	по действующему тарифу
	Отопление	по действующему тарифу