

**ДОГОВОР**  
управления многоквартирным домом

г.Тюмень, 15 января 2015г.

**Собственники помещений многоквартирного жилого дома по адресу: г.Тюмень, ул.Пермякова, д.№ 73, именуемые в дальнейшем «Заказчики», с одной стороны, и**

**Общество с ограниченной ответственностью «Евродом», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Черкасского Г.Ю., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:**

### 1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Тюмень, ул.Пермякова, д.№ 73 (далее – «жилой дом»).

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

- содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления собственникам помещений коммунальных услуг по перечню и в порядке, установленными настоящим договором;

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;

- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Управляющая организация обеспечивает предоставление коммунальных услуг собственникам помещений путем заключения от собственного имени в интересах последних договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях бытового потребления соответствующих услуг.

Собственники нежилых помещений, оборудованных индивидуальными приборами учета коммунальных ресурсов, обязаны заключить договоры на поставку коммунальных услуг непосредственно с поставщиками данных услуг (договор на электроснабжение – в обязательном порядке, прочие договоры – при наличии технической возможности).

1.4. Управляющая организация на возмездной основе обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах этих лиц, а также в собственных интересах. Соответствующие отношения Управляющей организации с собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому после принятия соответствующего решения в порядке, установленном ЖК РФ.

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

1.6. Капитальный ремонт общего имущества проводится в порядке, установленном ЖК РФ.

### 2. Обязанности сторон

2.1. Собственники помещений обязаны:

2.1.1. Использовать жилые и иные помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

2.1.2. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними.

Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.1.3. Соблюдать и поддерживать свои помещения и санитарно-техническое оборудование внутри них в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилых и нежилых помещений.

2.1.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.1.5. 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.

2.1.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.8. Извещать Управляющую организацию 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

## АКТ

## по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома

Настоящий акт составлен о нижеследующем:

1. Инженерные сети, расположенные внутри помещений, не являющихся общим имуществом многоквартирного дома, а также обслуживающие одно помещение в жилом доме, являются собственностью владельца помещения, в котором они находятся и обслуживают, и входят в зону ответственности собственника данного помещения.
2. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками определяется в следующем порядке: зона ответственности Управляющей организации на сетях водоснабжения и отопления - до первого запирающего устройства, включая само запирающее устройство, на сетях водоотведения - до первого раструба в помещении, на сетях электроснабжения - до индивидуального прибора учета.
3. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
5. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности управляющей организации (в т.ч. аварий), ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и ремонт помещения.
6. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
7. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника. В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.

## Перечень дополнительных платных услуг

№ п/п	Наименование работ	Ед. измерения	Стоимость (руб.)
<b>Сантехнические работы</b>			
1	Отключение стояка водопровода ХВС или ГВС	шт.	500-00
2	Отключение стояка отопления	шт.	1500-00
3	Установка стояка ГВС с полотенцесушителем без прохода через перекрытие	шт.	2914-00
4	Установка стояка ХВС без прохода через перекрытие	шт.	2170-00
5	Прохождение перекрытия	шт.	1178-00
6	Монтаж разводки с установкой за 1 точку	шт.	1290-00
7	Штрабление под трубу	1 погон.м	620-00
8	Замена тройника на стояк канализации 100 дм.	шт.	843-00
9	Осадка тройника 100 дм. с выходом в нижнюю квартиру	шт.	1612-00
10	Прочистка унитаза	шт.	806-00
11	Демонтаж водопровода	шт.	800-00
12	Установка отопительных приборов (алюминий)	шт.	1860-00
13	Замена крана на батарее с демонтажем отопительного прибора и кронштейнов: мост с 1 краном	шт.	1370-00
	мост с 2 кранами	шт.	1612-00
14	Демонтаж и установка кронштейнов	шт.	480-00
15	Демонтаж и установка отопителей	шт.	1209-00
16	Демонтаж и установка крана	шт.	403-00
17	Врезка новых мостов в стояк	шт.	3844-00
18	Монтаж унитаза отечественного произв.	шт.	967-00
19	импортного произв.	шт.	1450-00
	Демонтаж унитаза	шт.	560-00
20	мойки	шт.	400-00
21	ванной	шт.	725-00
22	канализации	1 погон.м	33-00
23	Установка ванны	шт.	1612-00
24	мойки	шт.	806-00
25	смесителя	шт.	564-00
26	крана на 15	шт.	322-00
27	водонагревателя	шт.	1128-00
28	полотенцесушителя	шт.	2418-00
29	фильтра грубой очистки	шт.	322-00
30	Прочистка фильтра грубой очистки	шт.	От 300 до 500 (от сложности)
31	Подключение стиральной машины	шт.	161-00
32	Установка и подключение посудомоечной машины	шт.	1178-00
33	Подключение кухонного гарнитура	шт.	806-00
<b>Электрика</b>			
	Сверление отверстий в стенах	шт.	
	Установка люстр, бра	шт.	242-00
	Штрабление под электропроводку кирпичной стены	1 погон.м	От242-00 до1290-00
	бетонной стены	1 погон.м	403-00
	Монтаж подрозетников распределительных коробок	шт.	484-00
	Расключение распределительных коробок	шт.	81-00
	Монтаж розеток и выключателей	шт.	242-00
	Подключение эл.приборов	шт.	161-00
	Прокладка кабеля в коробе	1 погон.м	484-00
	Установка эл.счетчика однофазного	шт.	112-00
	трехфазного	шт.	402-00

2.1.9. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади принадлежащего помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором. Доления в принадлежащие собственнику жилые помещения нести расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений и мест общего пользования. Отсутствие документа о регистрации в этом помещении при фактическом его использовании не освобождает собственника помещения от несения всех расходов на его содержание и оплаты коммунальных услуг.

2.1.10. 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.

2.1.11. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее установленное время работников управляющей организации, 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. Предоставлять для осмотра указанными специалистами находящиеся в помещениях элементы общего имущества собственников, не предпринимать действий по блокировке доступа к общему имуществу.

2.1.12. В установленном ЖК РФ порядке согласовать, в том числе и с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания, изменения назначения помещений, в том числе перевод помещения из жилого в нежилое и наоборот.

2.1.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, граждан с условиями настоящего Договора, обеспечить соблюдение ими обязательств заказчика, нести ответственность за их нарушение данными гражданами перед Управляющей организацией;

2.1.14. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

2.1.15. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (отопления, холодного и горячего водоснабжения).

2.1.16. 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 и пр.).

2.1.17. В течение 10 дней со дня подписания настоящего договора, а так же со дня приобретения в собственность помещения либо отчуждения помещения, находящегося в жилом доме, в отношении которого заключен настоящий договор управления, предоставить в Управляющую организацию копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на принадлежащее им помещение. В случае неисполнения указанной обязанности бывшим собственником помещения указанное лицо несет все связанные с этим негативные последствия.

2.2. Управляющая организация обязуется:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом в срок не позднее пяти дней с даты подписания настоящего договора.

2.2.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиям их выполнения, определяемых в соответствии с Приложениями к настоящему договору.

2.2.3. Обеспечить предоставление собственникам помещений коммунальных услуг путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном п.1.12. настоящего договора.

Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.4. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты немедленно.

2.2.5. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

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

2.2.7. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.2.8. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.2.9. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.2.10. Обеспечить своевременное (за 7 календарных дней до предстоящего отключения) информирование Собственников помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение суток с момента аварии – об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации в общедоступном месте.

2.2.11. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

2.2.12. В течение 10 дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.2.13. Информировать Собственников помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов.

2.2.14. Обеспечить выставление собственникам помещений квитанции-извещения на оплату за жилищно-коммунальные услуги не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.

2.2.15. Осуществлять перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

2.2.16. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.2.17. Заключить с третьими лицами договор на выполнение ими обязанностей Управляющей организации, указанных в п.2.2.14 и 2.2.15 договора.

### 3. Права сторон

3.1. Собственники помещений имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного качества, отвечающих нормам безопасности и не причиняющих вреда имуществу Собственников помещений.

3.1.2. При причинении их имуществу ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим договором.

3.1.4. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

3.2. Собственники помещений не вправе:

3.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), не прошедшие сертификацию, не имеющие выданной в установленном порядке технической документации, с мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки внутридомовых инженерных систем, указанных в проектной документации и техническом паспорте жилого дома (помещения).

3.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

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

3.2.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

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

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников помещений по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением судебных расходов на ответчика.

3.3.2. Принимать участие в общих собраниях собственников без права голосования.

3.3.3. Вносить предложения Собственникам помещений о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

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

3.3.5. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа.

3.3.6. С согласия Собственников помещений распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые Заказчиками.

3.3.7. Требовать надлежащего исполнения Собственниками помещений своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.8. На возмещение убытков, понесенных по вине Собственников помещений.

3.3.9. Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, 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.

3.3.10. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3.11. 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.

3.3.12. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором, по договорам, заключаемым с

собственниками и пользователями помещений.

3.3.13. Самостоятельно определять способ внесения Собственниками помещений платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

3.3.14. Взимать с Собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, настоящим договором, с даты его вступления в силу.

3.3.15. Проводить контроль за соответствием количества граждан, фактически проживающих в жилых помещениях, информации о зарегистрированных в этих помещениях гражданах. Если количество фактически проживающих граждан превышает количество зарегистрированных, об этом составляется акт и плата за коммунальные услуги будет взиматься исходя из фактически установленных данных. Кроме того, управляющая организация вправе направить соответствующую информацию в органы, осуществляющие регистрационный учет.

3.4. Собственники вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации.

3.4.1. В целях осуществления деятельности по контролю за надлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязанностей Собственники избирают Совет многоквартирного дома, действующий на основании ст.161.1 ЖК РФ.

3.5. Собственники дают согласие на сбор, обработку, хранение и передачу их персональных данных ОАО «ТРИЦ» или иному лицу, уполномоченному осуществлять начисление и прием платы за жилищно-коммунальные услуги.

#### 4. Порядок расчетов

4.1. Оплата услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с тарифами, утвержденными общим собранием собственников помещений.

2) плату за коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

4.2. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4.4. Расчетным периодом для внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 1-го по последнее число.

Плата вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представляемых заказчику ОАО «ТРИЦ».

4.6. В случае не внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги в установленные сроки начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.7. Не использование собственниками принадлежащих им помещений не является основанием для невнесения платы за коммунальные услуги и услуги по содержанию общего имущества.

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

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.9. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Собственники помещений вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Заказчиком и Управляющей компанией либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

4.10. Расчеты за оказанные собственникам коммунальные услуги и услуги по содержанию общего имущества осуществляются при участии ОАО «Тюменский расчетно-информационный» центр, от имени Управляющей организации осуществляющего начисление и прием платежей.

#### 5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация и Собственники помещений несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Собственники несут все риски, связанные с невозможностью своевременного устранения либо предотвращения аварий на сетях, входящих в состав общего имущества, в случае нарушения ими обязанностей по настоящему договору (п.2.1.5., 2.1.7., 2.1.11.,

2.1.13., 2.1.14.).

5.3. Собственники помещений не несут ответственности по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников помещений.

5.4. Условия освобождения от ответственности:

5.4.1 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

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

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

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

5.4.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.4.3. Исполнение Управляющей организацией обязательств перед Собственниками помещений по возмещению убытков вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств, вытекающих из договора управления многоквартирным домом, а также по возмещению вреда, причиненному имуществу Заказчиков, осуществляется в форме зачета обязательств Управляющей организации в стоимость оказываемых услуг с соответствующим ее перерасчетом.

5.5. Управляющая организация вправе осуществить уступку прав требования по взысканию задолженности Собственников третьим лицам, включая передачу указанным лицам персональных данных должников.

## **6. Порядок разрешения споров**

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, подлежат урегулированию путем переговоров.

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

6.3. Иски Управляющей организации подаются по месту нахождения Управляющей организации, иски Собственников жилых помещений – по месту жительства собственников либо по месту нахождения Управляющей организации.

## **7. Срок действия договора**

7.1. Настоящий договор вступает в силу с 14.01.2015г. и действует один год. В случае, если за две недели до истечения срока действия настоящего договора ни одна сторона не заявит о нежелании его продлить, настоящий договор считается продленным на тех же условиях, за исключением условий о стоимости услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

Стоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества подлежит ежегодному утверждению общим собранием собственников жилого дома по представлению Управляющей организации. В случае не утверждения общим собранием стоимости услуг подлежат применению тарифы на содержание и ремонт общего имущества, утвержденные органами местного самоуправления г.Тюмени.

7.2. Условия настоящего договора о стоимости услуг по содержанию и ремонту общего имущества могут быть изменены управляющей организацией не чаще одного раза в год пропорционально росту инфляции, подтвержденному органами статистики.

## **8. Прочие условия**

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

8.2. Собственники помещений в жилом доме обязаны передать Управляющей организации информацию о себе (паспортные данные, регистрационные и учредительные документы) и принадлежащих им помещениям (правоустанавливающие документы) в жилом доме, их долях в общем имуществе – с целью начисления коммунальных и иных платежей.

8.3. Заказчики обязуются в течение трех дней предоставлять по запросам Управляющей организации необходимые для заключения договоров ресурсоснабжения документы.

8.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон. Любой собственник вправе получить в Управляющей организации копию настоящего договора.

8.5. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

8.5. К настоящему договору прилагаются:

Приложение 1 – тарифицированный перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

Приложение 2 – состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение 3 – акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.

Приложение 4 – перечень дополнительных работ.

**ТАРИФИЦИРОВАННЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ  
УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

N п/п	Наименование	Стоимость работ, услуг руб./кв.м. в месяц
1	2	
	Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения	12,94
I.	Управление жилищным фондом	2,10
II.	Тарифицированный перечень работ по текущему ремонту, всего:	3,45
1.	Текущий ремонт конструктивных элементов здания, относящихся к общему имуществу	1,41
2.	Внутридомовая инженерная система отопления, горячего водоснабжения	0,65
3.	Ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии	0,03
4.	Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения, водоотведения (включая насосные установки в жилых зданиях)	0,57
5.	Ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета воды	0,03
6.	Внутридомовая инженерная система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)	0,26
7.	Ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии	0,03
8.	Аварийно-ремонтное обслуживание внутридомовой инженерной системы отопления, горячего водоснабжения	0,12
9.	Аварийно-ремонтное обслуживание внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения, водоотведения (включая насосные установки в жилых зданиях)	0,10
10.	Аварийно-ремонтное обслуживание внутридомовой инженерной системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)	0,05
11.	Установка теплоотражающего экрана за отопительными приборами в местах общего пользования	0,01
12.	Установка в местах общего пользования энергосберегающих осветительных приборов, оборудованных системами автоматического регулирования и антивандальной защитой	0,05
3.	Внешнее благоустройство	0,14
	Тарифицированный перечень услуг по содержанию, всего:	7,39
	Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и помещений домов	2,04
	Техническое обслуживание конструктивных элементов здания, относящихся к общему имуществу, в том числе:	1,00
	а) промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли, удаление с крыш снега и наледи, очистка кровли от мусора, грязи, листьев;	0,06
	б) укрепление водосточных труб, колен, воронок;	0,01
	в) утепление оконных проемов, чердачных перекрытий, входных дверей, дымовентиляционных	0,59

	каналов;	
	г) проверка исправности слуховых окон и жалюзи, состояния продухов в цоколях зданий;	0,03
	д) замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования;	0,09
	е) ремонт и укрепление входных дверей в помещениях общего пользования;	0,14
	ж) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;	0,01
	з) проверка исправности канализационных вытяжек;	0,01
	и) ремонт просевших отмосток	0,06
1.2.	Техническое обслуживание внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения и водоотведения, в том числе:	0,38
	а) устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения, в том числе:	0,32
	расконсервация поливочной системы, консервация поливочной системы;	0,01
	б) утепление трубопроводов холодного водоснабжения и водоотведения в чердачных и подвальных помещениях;	0,02
	в) обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета воды	0,04
1.3.	Техническое обслуживание внутридомовой инженерной системы электроснабжения, в том числе:	0,18
	а) устранение незначительных неисправностей в системах электроснабжения;	0,11
	б) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления;	0,02
	в) проверка заземления ванн;	0,01
	г) обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии	0,04
1.4.	Техническое обслуживание внутридомовой инженерной системы отопления и горячего водоснабжения, в том числе:	0,47
	а) устранение незначительных неисправностей в системах отопления и ГВС;	0,03
	б) консервация системы центрального отопления;	0,06
	в) утепление трубопроводов отопления, ГВС, бойлеров в чердачных и подвальных помещениях;	0,03
	г) ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления и ГВС;	0,31
	д) обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии	0,04
1.5.	Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах	0,01
2.	Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, в том числе:	2,81
	а) уборка земельного участка;	2,62
	б) полив тротуаров;	0,01
	в) озеленение;	0,08
3.	г) механизированная погрузка и вывоз снега	0,10
5.	Уборка помещений общего пользования	2,43
	Дезинсекция и дератизация	0,11

**ТАРИФИЦИРОВАННЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ  
ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ**

N п/п	Виды работ	Стоимость услуг (руб./кв. м общей площади помещения в месяц)
1	2	3
1.	Содержание и текущий ремонт лифтового оборудования	4,49
2.	Периодическое техническое освидетельствование и электроизмерительные работы	0,16
3.	Всего:	4,65

**ТАРИФИЦИРОВАННЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ  
УСЛУГ ПО ВЫВОЗУ ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ**

N п/п	Виды работ	Стоимость услуг (руб./кв. м общей площади помещения в месяц)
1	2	3
1.	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	0,95
2.	Сбор и вывоз крупногабаритного мусора	0,24
3.	Захоронение твердых бытовых отходов	0,26
4.	Захоронение крупногабаритного мусора	0,02
5.	Сбор ртутьсодержащих отходов	0,02
6.	Транспортировка и обезвреживание ртутьсодержащих отходов	0,03
7.	Всего:	1,52

N п/п	Виды работ	Стоимость услуг (руб./кв. м общей площади помещения в месяц)
1.	Обслуживание коллективной антенны	0,37
2.	Обслуживание аудио домофона	0,52

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА**

Состав общего имущество в многоквартирном доме: наименование: многоквартирный жилой дом, жилое, площадь общего имущества – 1362,1 (одна тысяча триста шестьдесят две целых одна десятая) кв.м., количество этажей- 18 (восемнадцать); служебное помещение жилого дома, комната уборочного инвентаря, технические помещения, технический коридор, санузел, хозяйственная кладовая жилищных служб, подсобное помещение, индивидуальный тепловой пункт жилого дома (включая инженерное оборудование), узел ввода, техническое помещение, коридоры, тамбуры, электрощитовая жилой части (включая инженерное оборудование), помещение консьержа, тамбуры входа, лестница из подвала, тамбур входа жилого дома, вестибюль жилого дома, лестничные клетки, лестницы, переходные лоджии, лифтовые холлы, коридоры, лифты, лифтовые шахты, машинное помещение, технический чердак, 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, общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического оборудования, расположенного на этих сетях; система отопления, состоящая из стояков, ответвлений от стояков и обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учета тепловой энергии; система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомовых приборов учета электрической энергии, осветительных установок мест общего пользования, систем автономной и автоматической пожарной сигнализации, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов, электрических сетей (кабелей) от внешней границы (границы эксплуатационной ответственности) до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, и электрического оборудования, расположенного на этих сетях; информационно-телекоммуникационные сети включая инженерное оборудование (в том числе сети проводного радиовещания, телевидения, линии телефонной связи, системы аудиомофона, системы вентиляции и дымоудаления, включая инженерное оборудование; кровля, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, оборудование в местах общего пользования, находящееся в доме, адрес: город Тюмень, улица Пермякова, дом 73 (семьдесят три). Участники приобретают право общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства (включая автостоянки личного транспорта, детские и спортивные площадки), кадастровый номер земельного участка 72:17:13 13 001:0146, площадь 25503,3 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства жилого комплекса, адрес: Тюменская область, город Тюмень. Указанный земельный участок будет оформляться Участниками в общую долевую собственность после завершения всех этапов строительства жилого квартала 1 жилого района «Тюменский-2», расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, район Широкая – Пермякова - объездная дорога.