

г. Тюмень

«01» октября 2024 года

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме № 8 корпус 1 по ул. Евгения Богдановича, г. Тюмень (далее – многоквартирный дом или МКД), именуемые в дальнейшем – «Собственники»), в лице председателя совета дома Завориной Анны Сергеевны, действующего на основании протокола № 1 внеочередного общего собрания собственников от 01.10.2024 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Евродом», в лице генерального директора Демин Кирилла Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны»), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании протокола внеочередного общего собрания собственников помещений (протокол № 1 от 01.10.2024 года).

1.2. По настоящему договору Управляющая организация в течение согласованного срока обязуется за вознаграждение совершать по поручению Собственников юридические и иные действия от имени и за счет Собственников, а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тюмень, ул. Евгения Богдановича дом 8 корпус 1;

- представлять интересы собственников во взаимоотношениях с поставщиками коммунальных услуг, в целях надлежащего содержания общего имущества жилого дома.

В соответствии с условиями настоящего договора Собственники поручают, а Управляющая организация принимает на себя обязательства:

- представлять интересы Собственников во взаимоотношениях с ресурсоснабжающими организациями в вопросах водоснабжения, водоотведения, тепло и энергоснабжения Объекта, обслуживания лифтового хозяйства, домофона, шлагбаума, домофона и общественной телевизионной антенны, в рамках которых Управляющая организация осуществляет сбор денежных средств для оплаты третьим лицам за обслуживание лифтового хозяйства, текущий ремонт, домофон, общественные телевизионные антенны «Объекта»;

- вести учет и контроль за качеством потребляемых ресурсов и их оплату. Действуя в интересах Собственников, в рамках агентских взаимоотношений, Управляющая организация от своего имени, но за счет Собственников, заключает соответствующие договоры с ресурсоснабжающими и иными организациями;

- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Вознаграждение Управляющей организации за представление интересов Собственников во взаимоотношениях с ресурсоснабжающими организациями, входит, в числе прочих услуг по Перечню услуг (работ) по управлению (Приложение № 1 к настоящему договору), в статью «Управление многоквартирным домом» (тариф Техническое обслуживание общего имущества).

При отсутствии оборудования (в соответствии с проектом МКД) или заключении собственниками помещений прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями соответствующие жилищные и коммунальные услуги не предоставляются, плата за не предоставляемые услуги управляющей организацией не взимается.

1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации (далее – ЖК РФ):

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.06 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме),

- «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг),

- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.03 № 170 (далее – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).

- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.06 № 25 (далее – Правила пользования жилыми помещениями).

1.4. Деятельность Управляющей организации по управлению многоквартирным домом направлена на достижение следующих целей:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений;

- надлежащее содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- реализация решений вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

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

1.5. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- 1) год постройки – 2009 г.;
- 2) этажность дома - 14,
- 3) количество квартир - 76,
- 4) количество нежилых помещений - 1.

1.6. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего договора указанные лица именуются пользователями помещений.

1.7. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников и пользователей помещений в период срока действия настоящего договора.

1.8. В состав общего имущества жилого дома входит:

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 (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, 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 (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, либо проекта благоустройства, являющегося частью проектного решения многоквартирного дома, 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, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

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

и) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, ответвлений от стояков, обогревающих элементов до первого отключающего устройства, 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 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, 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.

1.9. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, определен техническим паспортом на дом, решениями собраний собственников, актом технического состояния в пределах эксплуатационной ответственности.

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

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (до первого вентиля);
- на системе водоотведения – плоскость раструба тройника;
- на системе отопления – отсекающая арматура (до первого отсекающего крана);
- по электрооборудованию – эл. кабели 0,4 кВ, идущих в сторону абонента от электросети общего имущества – распределительной сети этажного щита, включая контакты присоединения. Все электрооборудование, расположенное за указанной границей в сторону квартир, принадлежит Собственникам данных квартир.
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющаяся частью квартиры).

1.11. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием нежилого помещения и соответственно, между Управляющей организацией и собственником нежилого помещения является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения – точка подключения к магистрали основного водопровода;
- на системе водоотведения – точка присоединения к канализационному коллектору (плоскость раструба тройника);
- на системе отопления – место подключенного объекта к системе теплоснабжения. Управляющая компания не несет ответственность за состояние и обслуживание объектов тепловой сети и установок нежилых помещений;
- по электрооборудованию – эл. кабели 0,4 кВ, идущих в сторону абонента от электросети общего имущества – распределительной сети этажного щита, включая контакты присоединения. Все электрооборудование, расположенное за указанной границей в сторону нежилого помещения, принадлежит Собственникам данных помещений.
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен нежилого помещения, оконные заполнения (являющиеся частью нежилого помещения) и входная дверь в квартиру (являющаяся частью нежилого помещения) или дверь отгороженного тамбура либо колясочной, предоставленных в пользование Собственнику нежилого помещения.

1.12. Текущий ремонт общего имущества проводится 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). Управляющая компания вправе самостоятельно определить порядок и способ выполнения работ по текущему ремонту 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 текущего ремонта, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа.

1.13. Отношения, связанные с проведением текущего и капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются в порядке, установленном законодательством РФ.

1.14. Управляющая организация принимает и учитывает предложения по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме, поступившие от Собственников помещений в многоквартирном доме, свои собственные предложения, а также предложения третьих лиц и передает их на обсуждение Совету дома.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах Собственников помещений.

Собственники помещений в многоквартирном доме передают Управляющей организации полномочия по доступу заинтересованных лиц в места общего пользования для решения вопросов развития сетей связи, размещения и обслуживания рекламных конструкций и иной деятельности. Для реализации данных полномочий в пользование могут быть переданы части этажных и межэтажных площадок, части конструкций здания или иных объектов общего имущества, если на момент подписания настоящего Договора указанные объекты общей собственности не используются Собственниками помещений в других целях, в том числе личных, но не имеющих целью получения материальной выгоды, не противоречащих действующему законодательству РФ и с согласия остальных Собственников общего имущества (кладовые, колясочные и прочие хозяйственные помещения, в том числе не используемые по прямому назначению мусорокамеры).

Условия такого пользования Управляющая организация определяет в интересах Собственников путем подписания соответствующих договоров, соглашений и иных документов, отражающих взаимоотношения Сторон, возникающих при передаче в пользование объектов общей собственности.

Во всех иных случаях объекты общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома могут быть переданы в пользование и/или владение, третьим лицам только по решению собственников.

Денежные средства, полученные Управляющей организацией от вышеуказанных в данном пункте договоров и прочих соглашений, поступают в Фонд текущего ремонта общего имущества указанного многоквартирного дома, а также могут быть использованы в соответствии с пп.3.3.8, 4.2 настоящего Договора.

1.15. Управляющая организация обеспечивает пользователей помещений коммунальными услугами: горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), поставки электроэнергии. Действуя в интересах Собственников жилых и нежилых помещений, в рамках агентских взаимоотношений, Управляющая компания, от своего имени или от имени Собственников жилых и нежилых помещений, но по поручению и за счет Собственников жилых и нежилых помещений, заключает соответствующие договоры с ресурсоснабжающими на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, поставку электроэнергии в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами-пользователями помещений и в целях производственного потребления Собственниками нежилых помещений.

При отсутствии оборудования (в соответствии с проектом МКД) или заключении собственниками помещений прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями соответствующие жилищные и коммунальные услуги не предоставляются, плата за не предоставляемые услуги управляющей организацией не взимается.

1.16. Собственники нежилых помещений, передавшие принадлежащие им нежилые помещения во владение и пользование иным лицам по договору аренды или иному договору и сохранившие при этом за собой обязанности производить капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, принимают на себя обязанности по настоящему договору только в части отношений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регулируемых настоящим договором. Все остальные отношения по управлению многоквартирным домом регулируются положениями настоящего договора между Управляющей организацией и Собственниками таких нежилых помещений - пользователями помещений. В случае ненадлежащего исполнения Собственниками нежилых помещений - пользователями помещений условий настоящего договора, Управляющая организация вправе обратиться соответствующее требование к Собственнику нежилого помещения, при этом Собственник нежилого помещения несет полную ответственность за исполнение обязательств по настоящему договору.

1.17. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Собственниками нежилых помещений, а также оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно перечню обязательных работ, услуг по содержанию жилого помещения в многоквартирном доме и перечню дополнительных работ и услуг по содержанию жилого помещения в многоквартирном доме, путем оказания услуг согласно перечням, приведенным в приложениях № 1, № 2, № 3, № 4, № 5, № 6 к настоящему договору.

1.18. Собственники жилых и нежилых помещений дают свое согласие на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку моих персональных данных, а именно:

- фамилии, имени, отчества;
- даты и места рождения;
- ИНН;
- паспортных данных;
- адреса регистрации по месту жительства и адреса фактического проживания;
- количества проживающих и зарегистрированных в квартире моего проживания;
- размера начисленных жилищно-коммунальных услуг.

1.19.1. Собственники жилых и нежилых помещений предоставляют право Управляющей компании осуществлять такие действия (операции) с моими персональными данными, как сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом: начисление платы за жилищные и коммунальные услуги, выполнение работ и услуг по содержанию и текущему/капитальному ремонту общего имущества в МКД, привлечение расчетно-кассовых центров, иных третьих лиц для оказания услуг УО в части обеспечения функций управления многоквартирным домом, работа с должниками и т. п.

1.19.2. Настоящее согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия договора управления, а также имеет силу в течение трех лет после его расторжения (для обеспечения возможности управляющей организации произвести перерасчет собственнику в случае его обращения за корректировкой размера платы за ЖКУ).

1.20. Управляющая организация обязуется обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке, а также принимает все необходимые организационные и технические меры для защиты персональных данных от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, распространения персональных данных, а также от иных неправомерных действий.

2. Обязанности сторон

2.1. Собственники жилых (нежилых) помещений обязуются:

2.1.1. При заключении настоящего договора предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих право собственности на занимаемые Собственниками жилые помещения, если копии указанных документов не были переданы Управляющей организации от компании, осуществляющей управление и обслуживание многоквартирного дома до заключения настоящего договора.

2.1.2. Использовать 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 его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

2.1.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.1.4. Соблюдать и поддерживать собственное жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения.

2.1.5. 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.

2.1.6. 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.

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

2.1.8. 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 Управляющей организации, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.9. 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 5 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.1.10. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого помещения, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.1.11. 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.

2.1.12. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, водоотведения, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время. Уведомление собственников о профилактических осмотрах производится путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома и в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://ukeurodom.ru/>.

2.1.13. В установленном ЖК РФ порядке согласовать, в том числе и с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

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. В случае длительного отсутствия (более чем 3 (три) дня, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения), а также уведомить Управляющую компанию об этом и сообщить контактные телефоны и адреса лиц, имеющих право доступа в жилое помещение на случай возникновения аварийной ситуации.

2.1.16. Если жилое помещение, не оборудовано индивидуальным (квартирным) прибором учета горячего и (или) холодного водоснабжения, и (или) электрической энергии, а Управляющая компания располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителях, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая компания вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом

помещении. Указанный акт подписывается представителем Управляющей компании и Собственником данного жилого помещения, в случае отказа Собственника (Пользователя) жилого помещения от подписания акта – представителем Управляющей компании и не менее чем двумя Пользователями жилых помещений (члены семьи Собственника жилого помещения, наниматели жилого помещения и их члены семьи, пользователи соседних жилых помещений, члены Совета дома). В акте указывается дата и время его составления, фамилия, имя, отчество Собственника жилого помещения (постоянно проживающего пользователя данного жилого помещения), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если Собственник жилого помещения (постоянно проживающего пользователя данного жилого помещения) отказывается подписывать акт или Собственник жилого помещения (постоянно проживающего пользователя данного жилого помещения) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Управляющая компания передает один экземпляр акта Собственнику жилого помещения (постоянно проживающему пользователю данного жилого помещения). Указанный акт в течение трех дней со дня его составления направляется Управляющей компанией в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции. Размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной в таком помещении, рассчитывается в соответствии с актом из числа постоянно проживающих и временно проживающих в жилом помещении пользователей данного жилого помещения.

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

Собственник помещения при расторжении настоящего договора (продажа, дарение помещения и т.д.) обязуется произвести оплату за жилье и коммунальные услуги за текущий и последующий месяц вперед (до момента переоформления права собственности на нового собственника), и сообщить последнему о необходимости после получения правоустанавливающих документов заключения с управляющей организацией договора на управление многоквартирным домом.

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

2.1.19. Самостоятельно возместить ущерб третьим лицам в случае неисполнения п. 2.1.13 настоящего договора.

2.2. Собственники (Владельцы) нежилых помещений обязуются:

2.2.1. Использовать нежилое помещение в соответствии с условиями настоящего договора и исключительно по прямому назначению.

2.2.2. Нести возникающие в связи с эксплуатацией помещения расходы, в том числе на оплату текущего ремонта и расходуемых в процессе эксплуатации материалов, поддерживать помещение в исправном состоянии.

2.2.3. Соблюдать правила противопожарной безопасности, а также правила пользования тепловой и электрической энергией.

2.2.4. В установленные настоящим договором сроки оплачивать потребляемые коммунальные услуги, а также участвовать в расходах на управление и содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади принадлежащего Собственнику (Владельцу) помещения.

2.2.5. 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.

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

2.2.7. 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 Управляющей организации, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.2.8. Ежемесячно вносить плату содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади нежилого помещения, а также плату за коммунальные услуги, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.2.9. 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.

2.2.10. Допускать в занимаемые нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, водоотведения, отопления, для

осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.11. В установленном ЖК РФ порядке согласовать, в том числе и с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

2.3. Управляющая организация обязуется:

2.3.1. Действуя в интересах Собственников жилых и нежилых помещений, в рамках агентских взаимоотношений, Управляющая компания, от своего имени или от имени Собственников жилых и нежилых помещений, но по поручению и за счет Собственников жилых и нежилых помещений, приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом в срок не позднее 30-ти дней со дня подписания настоящего договора.

2.3.2. В рамках агентских взаимоотношений обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.3.3. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии, меры по ее устранению должны быть предприняты немедленно (не позднее 15 минут с момента поступления заявки), а работы по приведению элементов общего имущества в состояние, обеспечивающее безопасные и благоприятные условия проживания, либо использования нежилого помещения – начаты не позднее следующего дня.

2.3.4. 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 природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

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

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

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

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

2.3.9. Обеспечить своевременное (за 2 календарных дня до предстоящего отключения) информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, энергоснабжение, отопление), а также в течение суток с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации в любом, общедоступном для каждого Пользователя помещения, месте (на досках объявлений, размещенных возле входных групп подъездов, а так же в холлах первых этажей, в помещениях Управляющей организации, в которых расположены службы Управляющей организации и осуществляется прием собственников, на сайте Управляющей организации).

2.3.10. Уведомлять собственников жилых и владельцев нежилых помещений путем размещения на официальном сайте Исполнителя и на информационных стендах (стойках), расположенных возле входных групп подъездов, а также в холлах первых этажей, в помещениях Управляющей организации об ограничении или приостановлении предоставления коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги и проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

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

2.3.12. Ежегодно представлять Собственникам помещений в многоквартирном доме не позднее окончания второго квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

2.3.13. В течение 30 дней с момента избрания собственниками иного способа управления передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

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

2.3.15. Информировать пользователей 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 с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

2.3.16. Обеспечить выставление Собственникам платежных документов на оплату за жилищно-коммунальные услуги не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.

2.3.17. Информировать Собственников помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.3.18. Организовать 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 или в случае их не предоставления).

2.3.19. 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.

2.3.20. Утверждения плана текущего ремонта осуществляется путем размещения на информационном стенде многоквартирного дома и в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://ukeurodom.ru/>.

3. Права сторон

3.1. Собственники 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 настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

3.1.2. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого 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 иными действующими нормативными правовыми актами, и настоящим договором.

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

3.2. Собственники жилых помещений и Собственники (Владельцы) нежилых помещений не вправе:

3.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

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.

3.2.6. Производить перенос, переоборудование инженерных сетей без согласования с управляющей компанией, перепланировки и изменения в конструкции здания.

3.2.7. Загромождать и закрывать доступ к инженерным коммуникациям, стоякам и запорной арматуре, эвакуационным путям и помещениям общего пользования

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

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

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

3.3.4. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

3.3.5. Уведомлять собственников о принятых ими решениях на общих собраниях и о проведении общих собраний собственников путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома и в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://ukeurodom.ru/>.

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

3.3.7. Направлять средства, полученные в качестве разницы размера платы за жилищно-коммунальные услуги и экономии тарифа при расчете платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и иные жилищно-коммунальные услуги на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, реализацию мероприятий по приведению инженерного оборудования в соответствии с требованиями правил безопасности, а так же иные мероприятия, направленные на улучшение качества жилищно-коммунальных услуг.

3.3.8. Управляющая организация может распоряжаться общим имуществом Собственников в пределах, указанных в пункте 1.14 настоящего Договора, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества, в том числе поступившего до начала действия настоящего договора, на текущий ремонт общего имущества, а также частично на цели и в размерах не более, чем предусмотрено п.4.2 настоящего Договора.

3.3.9. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.10. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или Пользователей помещений.

3.3.11. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, водоотведения, 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, проведения обследования на предмет установления количества фактически проживающих в помещениях граждан (в том числе временно), для ликвидации аварий - в любое время.

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

3.3.13. По требованию Собственников выдавать или организовать выдачу в течение пяти рабочих дней справки установленного образца при отсутствии задолженности по оплате жилищно-коммунальные услуги на соответствующее жилое (нежилое) помещение.

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

3.3.15. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором по договорам, заключаемым с собственниками и пользователями помещений.

3.3.16. Самостоятельно определять способ внесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

4. Порядок расчетов

4.1. Оплата Собственником услуг по настоящему Договору включает в себя:

а) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды для содержания общего имущества многоквартирного дома. В случае принятия Собственниками решения о выборе способа формирования фонда Капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого будет являться Управляющая компания, Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

б) 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.

При отсутствии оборудования (в соответствии с проектом МКД) или заключении собственниками помещений прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями соответствующие жилищные и коммунальные услуги не предоставляются, плата за не предоставляемые услуги управляющей организацией не взимается.

4.2. Оплата, поступающая по договорам предоставления в пользование общего имущества собственников, распределяется следующим образом: 90 % поступают в фонд текущего ремонта многоквартирного дома, 10 % - комиссия управляющей компании за услуги по расчетно-кассовому обслуживанию.

4.3. Размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, при наличии ОДПУ определяется исходя из фактического потребления и распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.4. 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.

4.5. 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, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

Размер платы за коммунальные услуги горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, рассчитывается исходя из тарифов, установленных органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном федеральными законами.

4.6. Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, порядок собрания в соответствии со ст.ст. 45-48 ЖК РФ. Размер платы определяется с учетом предложений Управляющей организации, в соответствии с п.7 ст.156 ЖК РФ, устанавливается сроком не менее, чем один год.

4.7. Собственники не позднее 01.09.2025 года должны определить на ежегодном общем собрании размер платы на следующий год с учетом предложений Управляющей организации и изменения индекса потребительских цен в Тюменской области за предыдущий год, в случае, если до 01.09.2025 года включительно в адрес Управляющей организации не направлена копия протокола общего собрания об установлении платы за содержание помещения на следующий год, Управляющая организация устанавливает размер платы в одностороннем порядке сроком не менее чем один год, в соответствии с действующей редакцией Постановления Администрации города Тюмени от 5 сентября 2022 г. N 148-пк, либо иным Постановлением Администрации города Тюмени, вступившим в силу взамен вышеуказанного Постановления. В дальнейшем изменение стоимости услуг производится в случае внесения изменений в действующее постановление об установлении размера платы за содержание жилых помещений. При этом заключение дополнительного соглашения не требуется.

Минимальный размер платы за содержание жилого и/или нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, должен обеспечивать минимальный перечень работ, услуг установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, утвержденным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", и не может быть ниже, чем стоимость работ и услуг, указанных в тарифифицированном перечне работ и услуг, входящих в плату за содержание жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, утвержденным Администрацией города Тюмени.

Собственники помещений в многоквартирном доме, на их общем собрании, могут принять решение об изменении размера платы за содержание жилого и/или нежилого помещения, превышающем минимальный размер платы, установленный тарифифицированным перечнем работ и услуг, входящих в плату за содержание жилых и/или нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, который утвержден Администрацией города Тюмени, только с учетом предложений Управляющей организации.

4.8. Расчетным периодом для внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 01-го по последнее число. Плата вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, Собственниками жилых помещений, до 15-го числа месяца, следующего за расчетным, Собственниками (Владельцами) нежилых помещений, на основании платежных документов представляемых Собственнику по месту нахождения принадлежащего ему помещения: для жилых помещений – доставка платежных документов в почтовые ящики в раскрытом (неконвертируемом) виде, для нежилых помещений – доставка платежных документов в нежилое помещение непосредственно в нежилое помещение (если иной способ доставки не согласован Сторонами) не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным, для жилых помещений и не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, для нежилых помещений.

4.9. В случае не внесения Собственником платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги в установленные сроки начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата

не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Изменение условий данного раздела настоящего договора происходит с момента вступления в действие соответствующего законодательного акта, изменившего расчет пени за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг. При этом, Управляющая организация обязана уведомить Собственников об изменении расчета пени, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.10. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

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.

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

4.12. Размер платы за жилищные услуги на момент заключения настоящего Договора, содержащийся в разделе 4, приведен в Приложении № 6. Размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

4.13. Управляющая организация обязана уведомить Собственников об изменении тарифов, связанных с управлением, содержанием, обслуживанием и ремонтом общего имущества с указанием документа изменившего соответствующий тариф, путем размещения уведомления на информационных стендах, расположенных возле и внутри подъезда многоквартирного дома.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация и Собственники несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

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

5.3. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Пользователями помещений).

5.4. Собственники и владельцы помещений самостоятельно несут ответственность и возмещают ущерб третьим лицам в случае неисполнения п. 3.2.7, 3.3.11 настоящего договора.

5.5. 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 жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору и судебные издержки.

5.6. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Пользователями помещений).

5.7. Собственники нежилых помещений, не исполнившие надлежащим образом обязанность, предусмотренную п.2.2.10 настоящего договора, несут самостоятельную ответственность за сохранность имущества, в случае возникновения аварийной ситуации на общедомовых инженерных коммуникациях.

5.8. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственников.

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

5.10. Условия освобождения от ответственности:

5.10.1. 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.

5.10.2. 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 уполномоченных органов.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке, по месту нахождения многоквартирного дома.

6.3. Претензии (жалобы, заявления) за несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Сторонами в письменном виде и рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 рабочих дней со дня поступления.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещения и/или их доверенными лицами в соответствии с их полномочиями, оформленными в порядке, предусмотренном ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 20 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке работ, в том числе работ по текущему, капитальному ремонту, а также по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- 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 соответствии с положениями пп.7.2-7.5 настоящего раздела Договора;

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

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

7.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение трех дней с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

7.5. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

8. Условия и порядок изменения и расторжения договора

8.1. Настоящий Договор может быть изменен и (или) расторгнут в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.2. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- досрочно по инициативе Управляющей организации, путем уведомления собственников МКД за 30 дней до расторжения договора;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

8.3. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Собственников, Собственники обязаны компенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты, а также средства направленные Управляющей организацией на вложения в общее имущество многоквартирного дома.

8.4. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

9. Прочие условия

9.1. Договор составляется в одном экземпляре. Экземпляр Договора хранится в Управляющей организации - по месту нахождения Управляющей организации, электронный образец Договора размещается в системе ГИС ЖКХ. Договор включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, прошит, скреплен печатью Управляющей организации, подписью руководителя Управляющей организации.

9.2. Настоящий договор вступает в силу с 01.10.2024 года и действует 5 лет.

Если за 1 (один) месяц до истечения срока действия настоящего договора ни одна из сторон не заявит о своем намерении расторгнуть настоящий договор, договор автоматически продлевается (продлонгируется) на тот же срок на тех же условиях, какие в нем поименованы.

9.3. 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.

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

9.5. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - Перечень услуг (работ) по управлению.

Приложение № 2 - Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 3 - Перечень работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4 - Перечень платных услуг по ремонту помещений ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий.

Приложение № 5 - Перечень коммунальных услуг и определение размера платы за коммунальные услуги.

Приложение № 6 - Порядок определения платы.


10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:



ООО «Евродом»
ИНН 7202166837
ОГРН 1077203047492
Генеральный директор

/К.В. Демин/

Лицо уполномоченное собственниками:
Председатель совета дома, собственник кв. 69
Заворина Анна Сергеевна


/А.С. Заворина/

Перечень услуг (работ) по управлению

Перечень услуг (работ)
1. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ
3. Заключение договоров с Ресурсоснабжающими организациями *
4. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственникам за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги
5. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника
6. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг
7. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации
8. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение
9. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества, а так же расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов
10. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению, а так же расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов
11. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника
12. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также документов, являющихся основанием для их использования иными лицами
13. Представление устных разъяснений Собственникам о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
14. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий, кроме справок связанных с регистрационным учетом граждан
15. Информирование Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги
16. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, а так же расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов

* При отсутствии оборудования (в соответствии с проектом МКД) или заключении собственниками помещений прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями соответствующие жилищные и коммунальные услуги не предоставляются, плата за не предоставляемые услуги управляющей организацией не взимается.

Управляющая организация

Генеральный директор _____ К.В. Демин/
м.п.



Лицо уполномоченное собственниками:

_____ /А.С. Заворина/

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Работы, выполняемые в отношении фундаментов:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
- при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного
- изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупногабаритных блоков;
- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;
- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
- выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния
- кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;
- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

- проверка кровли на отсутствие протечек;
- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
- осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами;
- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
- выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей,
- самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
- проверка звукоизоляции и огнезащиты;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов,

- проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;
- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
- сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;
- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;
- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

14. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
- очистка и промывка водонапорных баков;
- проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления;
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.
- 18. Работы по организации и содержанию мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности:
 - организация и содержание мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.
- 19. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.
- 20. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.
- 21. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:
 - очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
 - сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
 - очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
 - очистка придомовой территории от наледи и льда;
 - очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок и промывка контейнеров для твердых коммунальных отходов, расположенных на придомовой территории многоквартирного дома;
 - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;
 - подрезка деревьев и кустарников.
- 22. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:
 - подметание и уборка придомовой территории;
 - очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
 - озеленение;
 - уборка и выкашивание газонов;
 - прочистка ливневой канализации;
 - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК

№	Вид работ	Периодичность
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	Ежедневно
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю
3.	Мытье лестничных площадок и маршей	3 раза в неделю
4.	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
6.	Мытье окон	2 раза в год
7.	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приемка	1 раз в неделю
8.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	по мере загрязнения
9.	Влажная протирка подоконников	2 раза в месяц
10.	Влажная протирка отопительных приборов	по мере загрязнения

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО УБОРКЕ ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД ГОДА

№ п/п	Виды уборочных работ	Классы территорий				
		I	II	III	IV	V
1.	Подметание свежесвалившегося снега толщиной слоя до 2 см	1 раз в сутки			2 раза в сутки	
2.	Сдвигание свежесвалившегося снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки		3 раза в сутки	4 раза в сутки	
3.	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки			
4.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 3 суток	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки		
5.	Очистка урн от мусора	-	1 раз в 2 суток		1 раз в сутки	
6.	Промывка урн	-	1 раз в месяц			
7.	Протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза в холодный период				
8.	Посыпка территорий песком	-	В дни с гололедницей			
9.	Перекидывание снега и скола	После сильных снегопадов				
10.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки				

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО УБОРКЕ ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ
В ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД ГОДА**

№ п/п	Виды уборочных работ	Классы территорий					Территория без покрытия
		I	II	III	IV	V	
1.	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки	2 раза в сутки	2 раза в сутки	1 раз в 2 суток	1 раз в 2 суток
2.	Подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток					1 раз в 2 суток
3.	Очистка урн от мусора	-	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
4.	Промывка урн	-	2 раза в месяц	1 раз в неделю	1 раз в неделю	2 раза в месяц	2 раза в месяц
5.	Протирка указателей	5 раз в сезон					
6.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки					
7.	Межсезонная уборка газонов с сильной засоренностью	2 раза в сезон (весной и осенью)					
8.	Уборка газонов	1 раз в 2 суток					
9.	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в 2 суток					
10.	Выкашивание газонов	по мере необходимости					
11.	Подрезка деревьев и кустарников	по мере необходимости					

Подписи сторон:

Управляющая организация:

Лицо уполномоченное собственниками:

Генеральный директор
м.п.

/К.В. Демин/

/А.С. Заворина/



Перечень работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. Фундаменты
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Стены и фасады
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов.
3. Перекрытия
Частичная смена отдельных элементов: заделка швов и трещин; укрепление и окраска перекрытий.
4. Оконные и дверные заполнения
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
5. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
6. Полы
Замена, восстановление отдельных участков.
7. Внутренняя отделка
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
8. Центральное отопление
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.
9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
10. Электроснабжение и электротехнические устройства
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
11. Вентиляция
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
12. Специальные общедомовые технические устройства
Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Управляющей организацией, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.
13. Внешнее благоустройство
Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных площадок, зон для отдыха, площадок для контейнеров-мусоросборников.

Подпись сторон:

Управляющая организация:

Генеральный директор _____ /К.В. Демин/
м.п.



Лицо уполномоченное собственниками:

_____ /А.С. Заворина/

**Перечень платных услуг по ремонту и замене внутриквартирного оборудования
и установочных изделий
(заполняется УК самостоятельно)**

1	Смена вентильной головки для смесителей холодной и горячей воды
2	Смена вышедших из строя и не подлежащих ремонту: -унитаза со смыванием бачком -фаянсового умывальника а) без смесителя б) со смесителем (типа «Елочка») - смесителя а) с душем б) без душа- водоразборного крана
3	Установка запорной арматуры БС10А (КГЗУ) к смывному бачку
4	Установка фаянсового унитаза б/бачка
5	Установка унитаза с бачком непосредственно присоединенным
6	Установка писсуара
7	Установка «Компакт» со смывным бачком
8	Установка смывного бачка
9	Установка смывной трубы
10	Установка сидений для унитаза
11	Установка умывальников с подводкой ХГВС
12	Установка умывальников с подводкой
13	Установка умывальника без подводки воды
14	Установка чугунной раковины
15	Установка мойки кухонного гарнитура на 1 отделение
16	Установка мойки кухонного гарнитура на 2 отделения
17	Установка сифона для раковины
18	Установка раковины
19	Установка сифона для ванны
20	Установка ванны
21	Установка душа со смесителем
22	Установка смесителя для умывальника
23	Установка полотенцесушителя
24	Установка водоразборных кранов
25	Установка проходных вентиляй
26	Установка радиаторов 7 секции с установкой и пробивкой в стенах
27	Перекрытие стояка
28	Ремонт смывного бачка со сменой шарового крана, резиновой груши, поплавка, перелива, седла, коромысла
29	Смена сиденья к унитазу
30	Смена обыкновенного полотенцесушителя (со сваркой)
31	Смена мойки
32	Смена раковины
33	Смена сифона
34	Смена мойки на 1 отделение на кронштейнах
35	Смена чугунной эмалированной ванны
36	Смена сидения к унитазу
37	Смена писсуаров
38	Смена чугунного или фаянсового бачков
39	Смена крана Маевского
40	Смена гибкой подводки
41	Ремонт смесителя без снятия с места с душем
42	Ремонт смесителя без снятия с места без душа
43	Ремонт смесителя со снятием с места без душа
44	Ремонт смесителя со снятием с места с душем
45	Ремонт водопроводного крана без снятия с места
46	Укрепление расшатанного унитаза
47	Прочистка и промывка сифонов и санитарных приборов
48	Ремонт смывного бачка с регулировкой на месте со сменой шарового

49'	Ремонт смывного бачка с регулировкой на месте со сменой резины под колпаком
50	Снятие фаянсового унитаза
51	Снятие смывной трубки
52	Снятие смывного бачка
53	Снятие умывальника или чугунной раковины
54	Снятие радиаторов с места
55	Снятие ванны чугунной
56	Смена пробкопускных кранов радиаторов
57	Смена проходных вентиляей
58	Прочистка внутренней канализации и труб. 1м.
59	Добавление одной крайней секции радиаторов
60	Перегруппировка секций радиатора 1 секция
61	Прочистка и промывка радиаторов на месте
62	Подключение стиральной машины автомат
63	Монтажные работы, прокладка провода АППВ при скрытой проводке, 1м
64	Монтажные работы, прокладка провода АППВ при открытой проводке, 1м
65	Замена лампы ЛБ
66	Замена полотенцесушителя на прибор улучшенной модели
67	Демонтаж труб ч/к 050; 1п/м
68	Монтаж труб ПВХ 050; 1п/м
69	Демонтаж труб ч/к 0100;п/м
70	Монтаж труб ПВХ 0100; 1п/м
71	Смена труб ч/к 050; 1 п/м
72	Смена труб ч/к 0100; 1 п/м
73	Смена труб ПВХ 050; 1 п/м
74	Смена труб ПВХ 0110; 1п/м
75	Замена трубы стальной на ПВХ 015; 1п/м+2фитинга
76	Замена трубы стальной на ПВХ 020; 1п/м+2фитинга
77	Замена трубы стальной на ПВХ 025; 1 п/м+2фитинга
78	Замена трубы 015 1п/м
79	Замена трубы 015 1 п/м
80	Замена трубы 020 1 п/м
81	Замена трубы 020 1п/м
82	Врезка патрубков 015
83	Врезка патрубков 020
84	Составление акта осмотра инженерных сетей (1ч)
85	Составление дефектной ведомости (1ч)
86	Составление дефектной ведомости с расчетом стоимости выполняемых работ
87	Замена предохранителей
88	Смена в квартире разбитых жильцами стекл
89	Замена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в коммунальных квартирах)
90	Смена неисправного включателя, переключателя или штепсельной розетки для открытой и скрытой проводки)
91	Смена неисправного потолочного патрона
92	Смена неисправной штепсельной розетки для потолочного патрона для открытой и скрытой проводки
93	Смена неисправного замка- врезного - накладного
94	Смена оконных и дверных ручек
95	Открытие входной двери (в случае утери жильцами ключа от входной двери) со вскрытием двери
96	Замена дверных полотен
97	Вырезка глазка во входную дверь квартиры
98	Установка контрольных электрических счетчиков в квартирах коммунального заселения - на готовый щиток - с установкой щитка для электросчетчика
99	Настилка линолеума улучшенного качества с устройством плинтусов
100	Выполнение отделочного ремонта в квартирах
	- отбивка штукатурки
	- перетирка штукатурки
	а) стен
	б) потолков
	- ремонт штукатурки площадью до 10м2 известным раствором
	а)стен
	б) потолков
	- разработка плиточной облицовки без сохранения материала:
	а) полы
	б) стены:
	- облицовка стен керамической плиткой
	- установка специальных плиток:

	а) карнизных или угловых (фасонных)
	б) цокольных или плинтусных
	в) специальных (мыльницы, палочки ,крючки и т.д.)
	- улучшенная масляная окраска ранее окрашенных поверхностей с очисткой от загрязнений ,с расчисткой старой
101	Улучшенная клеевая окраска ранее окрашенных поверхностей
	а)стен
	б) потолков
	Окраска поверхностей водоземлюсионной краской:
	а) стен
	б) потолков
	-окрашивание металлических поверхностей масляными составами:
	а) радиаторов ребристых, труб, регистров
	б) решеток .трубопроводов диаметром до 50 мм
	- смена обоев высшего качества
	-оклейка потолков обоями
	Отделка поверхности паркетных полов, бывших в эксплуатации:
	а) механизированная
	б) ручная
	- покрытие паркетных полов лаком за 3 раза по готовой поверхности
	Смена водогрейной колонки на прибор улучшенной модели
	Смена газовой бытовой плиты на улучшенную модель
	Устранение засоров , произошедших по вине проживающих:
	- в трубопроводах
	В санитарных приборах

Срок исполнения и сроки оплаты работ определяются после поступления заявки по соглашению с заявителем.

Подписи сторон:

Управляющая организация:

Лицо уполномоченное собственниками:

Генеральный директор
м.п.

/К.В. Демин/

/А.С. Заворина/



**Перечень коммунальных услуг и определение размера платы за коммунальные услуги
(в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома)**

1. По настоящему договору Управляющая организация обеспечивает Собственнику предоставление следующих коммунальных услуг* (в зависимости от степени благоустройства дома):

- 1.1. Холодное водоснабжение,
- 1.2. Горячее водоснабжение,
- 1.3. Водоотведение,
- 1.4. Электроснабжение,
- 1.5. Отопление.

2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, в порядке установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов, установленных в соответствии с требованиями законодательства РФ органами государственной власти РФ, органами местного самоуправления.

3. Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

* При отсутствии оборудования (в соответствии с проектом МКД) или заключении собственниками помещений прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями соответствующие жилищные и коммунальные услуги не предоставляются, плата за не предоставляемые услуги управляющей организацией не взимается.

Управляющая организация:

Генеральный директор _____ /К.В. Демин/
м.п.



Лицо уполномоченное собственниками:

_____ /А.С. Заворина/


Порядок определения платы

1. Размер платы за содержание помещения в многоквартирном доме на момент заключения договора составляет 28,93 руб. с кв.м., который состоит из:

№	Наименование услуги	Стоимость
1.	Управление многоквартирным домом	4,50
2.	Текущий ремонт общего имущества	3,00
3.	Техническое обслуживание общего имущества (в том числе ТО антенны и домофона, содержание коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, воды, эл. энергии, Содержание оборудования, необходимого для производства и предоставления коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, а также автоматизированной работы индивидуального теплового пункта, Аварийно-диспетчерское обслуживание)	8,44
4.	Обслуживание лифтового оборудования	4,00
5.	Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества, с элементами благоустройства, в том числе акарицидная обработка газонов	4,32
6.	Уборка помещений, входящих в состав общего имущества, в том числе дезинсекция и дератизация	3,56
7.	Услуги по организации мест для накопления, накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации	0,06
8.	Система дымоудаления	1,05
		28,93

2. Размер платы, указанный в п.1 настоящего приложения, определяются соглашением Сторон, сроком на один год. Изменение размера оплаты производится в соответствии с п.4.7. настоящего Договора.

3. Размер расходов на оплату коммунальных ресурсов (электроснабжение, холодное водоснабжение) потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяются исходя из объема потребления коммунальных ресурсов.

Подписи сторон:

Управляющая организация:

Генеральный директор
м.п. _____ /К.В. Демин/



Лицо уполномоченное собственниками:

_____ /А.С. Заворина/