Дог-р Дом. упр. год

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 1/16

Адрес многоквартирного жилого дома: г. Тюмень, ул. Профсоюзная, д. 7

город Тюмень «24» марта 2016 г.

Общество с ограниченой ответственность «Управляющая компания «Благо» (ОГРН 1097232019257, ИНН 7202198490, КПП 720301001), лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 072 000013 от 30.03.2015, ***именуемое в дальнейшем «Управляющая организация»,*** в лице Генерального директора Бахмановой Натальи Георгиевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома (согласно спискам приведенных в Приложении № 1, 2 к настоящему Договору), именуемые в дальнейшем ***«Собственники»***, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем.

Термины и определения

- **Многоквартирный жилой дом** - завершенное строительством здание, расположенное по адресу: **город Тюмень, ул. Профсоюзная, д.7**, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном жилом доме.
- **Помещение** – жилое помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного жилого дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке.
- **Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.
- **Собственник** – лицо, получившее в установленном порядке свидетельство о праве собственности на помещение с момента возникновения права собственности или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.
- **Общее имущество Многоквартирного дома** – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имуществ Многоквартирного дома приводится в Приложении № 4 к Договору.
- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме; пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.
- **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, и в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.
- **Лицевой счет** – счет, на котором фиксируются платежи Собственника за потребленные коммунальные услуги, плата за жилое помещение, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, а также суммы денежных средств, списанных из поступивших от Собственника платежей в соответствии с настоящим Договором. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого Помещения в Многоквартирном доме.
- **Инженерное оборудование** – расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и оборудование общего назначения, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.
- **Эксплуатационные услуги** – деятельность по техническому обслуживанию инженерного оборудования Многоквартирного дома, а также иные действия (в т.ч. мероприятия по ликвидации аварий), определенные

настоящим Договором и приложениями к нему, необходимые для надлежащего функционирования и использования Многоквартирного дома.

- **Коммунальные услуги** – деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.
- **Текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения неисправностей Общего имущества Многоквартирного дома или его отдельных элементов, без замены ограждающих и несущих конструкций, лифтов, элементов инженерного оборудования, кровли.
- **Капитальный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – плановый ремонт, проводимый для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, характеристик надежности и безопасности, а также замена (восстановление) соответствующих элементов Общего имущества Многоквартирного дома (в том числе ограждающих и несущих конструкций Многоквартирного дома, лифтов, кровли и другого оборудования).
- **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениям в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности (в том числе осуществление Текущего, и если применимо, Капитального и Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома).

1.2. Перечень выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома указаны в **Приложении № 3, № 4, № 5** к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2. Взаимоотношения Сторон

2.1. Передача Помещения:

2.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права в соответствии с положениями законодательства.

2.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.

2.1.3. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой Многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

2.1.4. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения Договора (в дату, которая наступит ранее) у Собственника возникает обязанность соблюдения Правил и оплаты Платы за услуги в соответствии с настоящим Договором, или Акта приема-передачи от застройщика.

2.2. Оказание услуг (выполнение работ) по данному Договору осуществляется Управляющей организацией, с момента ее выбора в установленном действующим законодательством порядке.

2.3. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника не является основанием для освобождения Собственника от оплаты Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

2.4. Сдача-приемка выполненных Управляющей организацией работ и услуг производится без подготовки и подписания Собственниками помещения (представителями Собственников помещений) Акта выполненных работ и услуг. Основанием для оплаты являются соответствующе платежные документы.

2.5. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

2.6. В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ. услуг или не подписания акта без обоснованных причин в течение 3-х рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг

подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы и услуги удостоверенные в одностороннем порядке в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом с первого числа месяца следующего за месяцем принятия решения о перезаключении договора управления и предоставить Собственникам информацию о наименовании, месте нахождении, о государственной регистрации, режиме работы, Ф.И.О. руководителя Управляющей организации, путем размещения на информационных досках многоквартирного дома.

3.1.2. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе

- обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома;
- предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам, если Собственниками не принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями;
- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества с многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.5. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда сроки. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу.

3.1.6. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.7. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном настоящим Договором.

3.1.8. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «**Система**»), платежные документы (квитанции) для оплаты Платы за услуги Управляющей организации и задолженности по оплате данной платы, не позднее 03-го (третьего) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.9. Принимать участие в установке (замене) в Помещениях индивидуальных (квартирных) приборов учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.10. На основании письменной заявки Собственника в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

3.1.11. По итогам завершения календарного года срока управления Многоквартирным домом, предоставлять Отчет о выполнении Договора управления за соответствующий предыдущий календарный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации, расположенному по адресу 72BLAGO.RU в объеме и сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.12. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на доске объявлений в многоквартирном доме.

3.1.13. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом. внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую. Статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты связанные с исполнением договора.

Расходы Управляющей организации понесенные на изготовление технической документации, возмещаются Управляющей организации Собственниками в порядке установленном п.5.23 настоящего Договора.

3.1.14. Организовывать самостоятельно или с привлечением ОАО «ТРИЦ» начисление, сбор и перечисление платежей, осуществляемых собственниками в соответствии с настоящим Договором, обеспечивая выставление

платежных документов. Платежные документы должны соответствовать требованиям действующего законодательства РФ.

3.1.15. Осуществлять прием, накопление и утилизацию ртутьсодержащих отходов для передачи их на утилизацию специализированным организациям.

3.1.16. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, 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.

3.1.17. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиям к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом многоквартирного дома, о мерах по энергосбережению, о порядке установки индивидуальных приборов учета, количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, и о иных изменениях в законодательстве, относящихся к предмету настоящего Договора, путем размещения на информационных досках многоквартирного дома и передачи председателю Совета дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать от собственника платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке и на услвиях настояшего Договора и принимать меры по взысканию задолженности пустем обращения в судебные органы с отнесением на собственника понесенных судебных расходов (госпошлина, услуги юриста, бухгалтера, кнцелярские и транспортные расходы и т.д.)

3.2.3. Требовать допуска работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и (или) выполнения необходимых ремонтных работ к внутридомовым инженерным сиссетмам и(или) к конструктивным элементам дома, входяцих в состав общего имущества дома.Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственников и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственников и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

3.2.5. Принимать участие в общих собраниях Собственникм помещений в многоквартирном доме без права голосования, в т. Ч. Направлять предложения о необходимости их организации и проведения по вопросам проведения работ по текущему или капитальному реомнтам, о пользовании общим имуществом дома и иным вопросам необходимым для надлежащего исполнения орбязательств по настоящему Договору.

3.2.6. С согласия Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имуества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, на ликвидацию аварий на общем имуществе, на восстановление общего имущетсва после вандальных действий и на иные цели устанавливаемые обственниками, с правом оставления за собой 30 (Тридцати)% средств полученных от пользования имущества в качестве вознаграждения.

3.2.7. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

3.2.8. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров;

3.2.9. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные законодательством сроки, в том числе:

a) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

b) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.10. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.11. Предъявлять к Собственникам исковые требования о погашении задолженности перед Управляющей организацией по оплате Платы за услуги по настоящему Договору, и иные требования.

3.2.12. Требовать от Собственников возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственникам оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

3.2.13. В случае неисполнения Собственниками предписания привести самовольно переустроенное им Помещение либо помещение, относящееся к Общему имуществу Многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника(ов) возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником(ами) требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.14. Уведомлять Собственников об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации либо иным допустимым способом.

3.2.15. Осуществлять в сроки установленные законодательством проверку правильности снятия Собственниками показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.16. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.17. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственники обязаны:

4.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания Собственникам услуг и работ, установленных настоящим Договором.

4.1.2. Использовать помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав свобод других граждан.

Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

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

4.1.3. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

4.1.4. Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.5. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

a) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения, и при условии согласования проекта переустройства с необходимыми органами и организациями, а также с Управляющей организацией;

b) не производить без согласования Управляющей организации перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

c) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

d) не использовать лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

e) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

f) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

g) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

h) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

i) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

j) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

k) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

l) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома;

m) не курить в подъездах, лифтах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

n) осуществлять сдачу использованных ртутьсодержащих отходов (ламп) в специальные места их приема;

o) обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, не допускать неисправности смывных бачков, ведущей к конденсату на трубопроводе холодного водоснабжения и преждевременному износу труб;

p) содержать в чистоте воздухоразборные решетки и отводы вентиляционных каналов;

q) не устанавливать в вентиляционных каналах не предусмотренные проектом вытяжные вентиляторы. Не перекрывать вентиляционные каналы и воздухоразборные решетки вытяжным воздуховодом от принудительной вытяжки с электрических (газовых) плит.

r) Не устанавливать эркеры и козырьки;

s) Не крепить без соответствующего разрешения на стены и кровлю дома растяжки, вывески, антенны, кондиционеры и т.п.;

t) Осуществлять содержание домашних животных в соответствии с Законом Тюменской области от 07.04.2003 № 130 «О содержании и защите домашних животных и мерах по обеспечению безопасности населения Тюменской области».

4.1.6. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

4.1.7. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.1.8. Не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования, для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ, для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг в согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления. Дата, указанная в сообщении собственника не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами. С момента составления акта недопуска в Помещение Управляющая организация не несет ответственности за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

4.1.9. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.1.10. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

a) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;

b) о смене нанимателя или арендатора Помещения; об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

c) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;

d) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

e) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

4.1.11. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.12. В сроки, установленные действующим законодательством предоставлять Управляющей организации показания приборов учета за отчетный месяц.

4.1.13. Избрать на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме Совет дома и председателя Совета Дома. Копию соответствующего протокола представить в Управляющую организацию.

4.1.14. Предоставить на период действия настоящего Договора на безвозмездной основе помещения для размещения сотрудников Управляющей организации, непосредственно участвующих в исполнении Договора и для

хранения используемого ими для работы инвентаря и оборудования. Перечень помещений, передаваемых Управляющей организации отражен в Приложении № 8 к настоящему договору.

4.2. Собственники имеют право:

4.2.1. Получать работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома коммунальных услуг (при наличии договорных отношений) надлежащего качества, соразмерно объему денежных средств поступивших от Собственников.

4.2.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.2.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 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».

4.2.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

4.2.5. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

4.2.6. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

4.2.7. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.8. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление многоквартирным домом не подтверждается.

4.2.9. Осуществлять иные права и обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. Порядок расчетов

5.1. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору включает в себя:

a) Плату за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома;

b) Плату за управление Многоквартирным домом.

c) Плату за Коммунальные услуги, оказываемые Собственнику помещения (Потребителю) (в случае наличия договорных обязательств).

5.2. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

5.3. В случае не внесения Собственником платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги в установленные сроки начисляется пеня в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.4. 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 ус луг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

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

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

5.7. Размер оплаты Собственником услуг по настоящему Договору, содержащийся в разделе 5 настоящего договора приведен в Приложении № 7, действует по «31» декабря 2016 года и подлежит пересмотру не позднее «31»декабря 2016 года на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации.

В дальнейшем размер оплаты, Собственником услуг по настоящему Договору, содержащийся в разделе 5 настоящего договора, подлежит ежегодному обязательному пересмотру не позднее «31» декабря каждого последующего года на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации.

В случае не согласия Управляющей организации с утвержденными общим собранием Собственников на следующий год условиями оплаты услуг (работ), дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении условий оплаты Управляющей компанией не подписывается, а настоящий договор считается автоматически расторгнутым по истечении двух месяцев после принятия общим собранием Собственников такого решения. В течение указанного двухмесячного срока условия оплаты услуг (работ) Управляющей организации определяются настоящим договором.

4.12. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке один раз в год проиндексировать плату за содержание и текущий ремонт в пределах максимальных индексов, устанавливаемых службой по тарифам Тюменской области, или на величину сложившегося уровня инфляции за прошедший календарный год.

5.8. Размер платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома устанавливается соразмерно Доле Собственника и включает в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Размер платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома устанавливается решением общего собрания собственников помещений на основании предложений Управляющей организации, а в случаях, предусмотренных законодательством, – на основании размера платы, установленной органами местного самоуправления и иными полномочными органами.

5.9. Одностороннее уменьшение размера платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома Собственниками Помещений не допускается и является для Управляющей организации основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

5.10. Размер платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома согласован Сторонами в Приложении № 7 к настоящему Договору.

5.11. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

5.12. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, направленным Управляющей организацией.

5.13. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.

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

5.15. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

5.16. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию для его получения.

5.17. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения органом местного самоуправления либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных услуг.

5.18. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно **до 15 числа месяца**, следующего за отчетным (далее – « Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

5.19. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально всем работам (услугам) указанным в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

5.20. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

5.21. Если к моменту составления соответствующего платежного документа произойдет официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, однако такое изменение не будет учтено в выставленном платежном документе, Управляющая организация вправе произвести перерасчет платежей с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в платежный документ за следующий месяц.

5.22. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

5.23. Собственники возмещают Управляющей организации понесенные расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому, в случае отсутствия указанной документации на момент принятия дома в управление. Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого Собственника, определяется Управляющей организацией от общей суммы понесенных расходов пропорционально доле каждого Собственника на общее имущество в многоквартирном доме. Оплата Собственниками указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставляемых Управляющей организацией каждому Собственнику соответствующих счетов.

6. Ответственность Сторон Договора

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

6.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

6.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

6.2.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

6.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований – в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

6.2.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

6.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

6.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

6.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, определенном законодательством.

6.8. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

7.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией:

(а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного письма с уведомлением по адресу нахождения их Помещения в данном многоквартирном доме;

(б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

(в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном многоквартирном доме.
(г) путем вывешивания на досках объявлений расположенных в местах общего пользования.

7.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки соответствующего уведомления.

7.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

7.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении 30 (тридцати) дней после направления способом, указанном в п.7.1 настоящего Договора, уведомления Собственникам Помещений.

8.4. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами и действует до «23» марта 2021 г.

10.2. По окончании установленного п. 10.1. Договора срока его действия, и при условии не получения Управляющей организацией от Собственника уведомления об отказе от заключения Договора управления на новый срок, действие Договора продлевается на тот же срок на определенных настоящим Договором условиях.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

11.2. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.

11.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

11.4. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели,

связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничножения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора (3 лет с даты подписания).

11.5. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

11.6. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственника, второй – для Управляющей организации.

11.7. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 — Список Собственников жилых помещений

Приложение № 2 — Список Владельцев нежилых помещений

Приложение № 3 — Перечень услуг (работ) по управлению.

Приложение № 4 — Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оказание которых осуществляется за счет средств платы за содержание и текущий ремонт.

Приложение № 5 — Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполнение которых осуществляется за счет средств платы за содержание и текущий ремонт.

Приложение № 6 — Перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией и определение размера платы за коммунальные услуги.

Приложение № 7 — Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору за содержание и текущий ремонт в многоквартирном доме.

Приложение № 8 – Перечень помещений, передаваемых Управляющей организации

Приложение № 9 – Состав общего имущества многоквартирного дома

12. Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Благо»

625022, г. Тюмень, ул. Газовиков, д. 2, ИНН 7202198490 КПП 720201001 р/с 40702810567100008728 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ к/с 30101810000000000651 БИК 047102651

Генеральный директор

_____ Н.Г. Бахманова

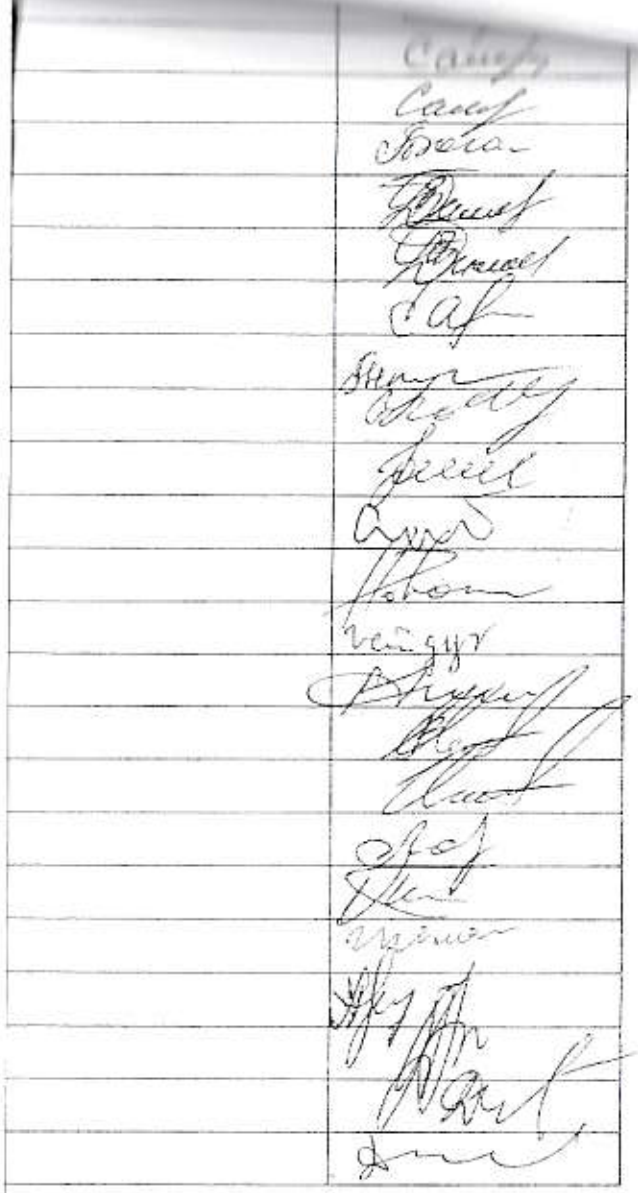
Собственники:

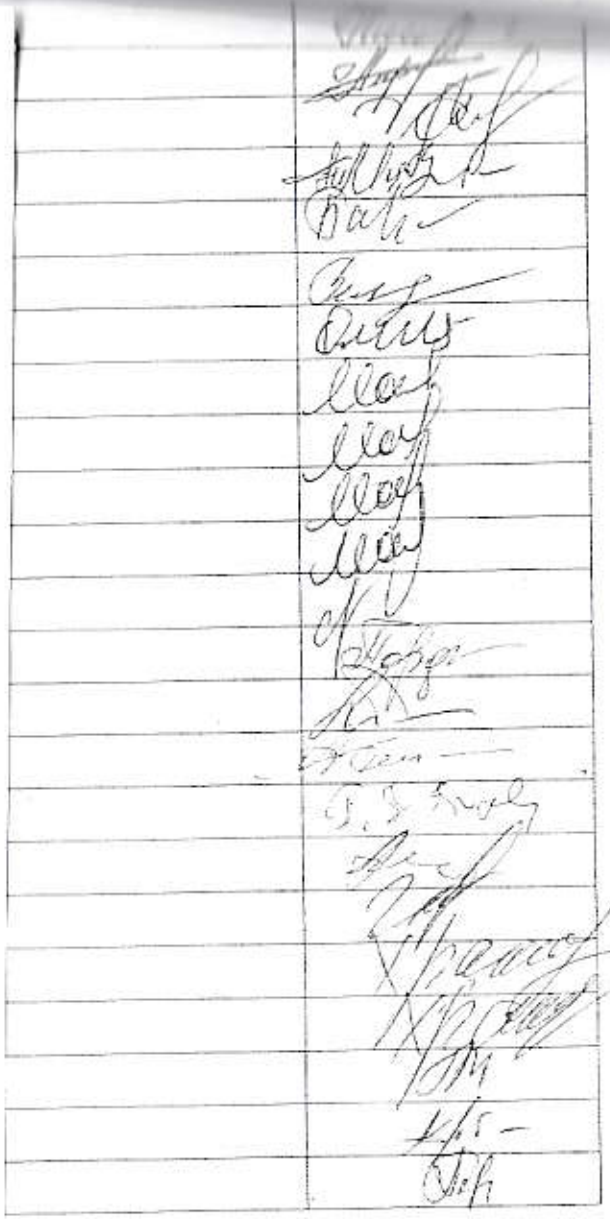
Подписи согласно приложениям № 1, № 2 к договору управления многоквартирным домом

Приложение №1
к договору управления
многоквартирным домом
от 24 января 2016 г. № 1/16

помещений

Реквизиты документа подтверждающего право собственности на помещение	Дата, подпись





Приложение №2
к договору управления
многоквартирным домом
от 24 марта 2016 г. № 1/16

Список Владельцев нежилых помещений

п/п	Сведения о Владельце нежилого помещения и его представителе, имеющем право подписи настоящего договора (с указанием основания возникновения такого права)	Наименование, номер документа, подтверждающего право собственности, иное вещное право, договора аренды	Назначение использования помещения	Общая площадь	Доля в общем имуществе многоквартирного дома	Иные сведения	Подпись Владельца нежилого помещения или его представителя
1	2	3	4	5	6	7	8

Приложение №3
к договору управления
многоквартирным домом
от 24 марта 2016 г. № 1/16

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, до внесения изменений в соответствии с решением собственников помещений в многоквартирном доме и (или) в действующее законодательство РФ.
4. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственникам за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги
5. Расчет размера 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

Управляющая организация

Генеральный директор ООО УК «Благо» Н.Г. Бахманова

Собственники:
Подписи согласно приложениям № 1, № 2 к договору управления многоквартирным домом

Приложение № 4
к договору управления
многоквартирным домом
от 24 марта 2016 г. № 1/16

Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей – дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.).

2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

4. Прочистка канализационного лежака.

5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

7. Проверка заземления ванн.

8. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

9. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Снятие пружин на входных дверях.
4. Консервация системы центрального отопления.
5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
6. Ремонт просевших отмосток.
7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Утепление оконных проемов в местах общего пользования.
2. Замена разбитых стекол окон в местах общего пользования.
4. Утепление чердачных перекрытий.
5. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
7. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.
8. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
9. Утепление бойлеров.
10. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
11. Консервация поливочных систем.
12. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
13. Поставка доводчиков на входных дверях.
14. Ремонт и укрепление входных дверей.

Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
3. Уплотнение сгонов.
4. Прочистка внутренней канализации.
5. Прочистка сифонов.
7. Регулировка смывного бачка.
8. Притирка пробочного крана в смесителе.
9. Регулировка и ремонт трехходового крана.
10. Укрепление расшатавшихся сантехприборов приборов в местах их присоединения к трубопроводу.
11. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
12. Укрепление трубопроводов.
13. Проверка канализационных вытяжек.
14. Мелкий ремонт изоляции.
15. Проветривание колодцев.
16. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.

17. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Подготовка зданий к праздникам.
7. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
8. Удаление с крыш снега и наледей.
9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
10. Уборка и очистка придомовой территории.
11. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
13. Удаление мусора из здания и его вывозка.
14. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
15. Поливка тротуаров и замощенной территории.

Санитарное содержание лестничных клеток:

1) влажное подметание лестничных площадок и маршей:
- нижних трех этажей – 6 дней в неделю;
- выше третьего этажа – 2 раза в неделю;

2) мытье лестничных площадок и маршей – 2 раза в месяц;

3) мытье окон в подъездах – 2 раза в год;

4) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;

5) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 1 раз в месяц.

Управляющая организация

Генеральный директор ООО УК «Благо» Н.Г. Бахманова

Собственники:

Подписи согласно приложениям № 1, № 2 к договору управления многоквартирным домом

Приложение № 5
к договору управления
многоквартирным домом
от 14 марта 2016 г. № 1/16

Перечень работ по текущему 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; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

10. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.

11. 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.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

13. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

14. 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.

15. Внешнее благоустройство Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Управляющая организация

Генеральный директор ООО УК «Благо» Н.Г. Бахманова

Собственники:
Подписи согласно приложениям № 1, № 2 к договору управления многоквартирным домом

Приложение № 6
к договору управления
многоквартирным домом
от 24 марта 2016 г. № 1/16

Перечень коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией и определение размера платы за коммунальные услуги в 2016 г.

1.По настоящему договору Управляющая организация обеспечивает Собственнику предоставление следующих коммунальных услуг:

1.1. Холодное водоснабжение
- с общедомовым прибором учета водопотребления: 25,79 руб./1 куб.м.

1.2. Горячее водоснабжение
- с общедомовым прибором учета: 1381,73 руб./1Гкал

1.3. Водоотведение
- с общедомовым прибором учета водопотребления: 16,34 руб./1 куб.м.

1.4. Электроснабжение
- одноставочный тариф – 1,71 за 1 кВт/час.

По двум зонам:
- дневная зона - 1,74 за 1 кВт/час
- ночная зона – 0,87 за 1 кВт/час.

2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, по тарифам ежегодно устанавливаемыми в соответствии с законодательством РФ (органы государственной власти РФ, органы государственной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления).

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.

Управляющая организация

Генеральный директор ООО УК «Благо» Н.Г. Бахманова

Собственники:
Подписи согласно приложениям № 1, № 2 к договору управления многоквартирным домом

Приложение № 7
к договору управления
многоквартирным домом № 1/16
от «24» марта 2016 г.

О порядке определения размеров платы и осуществления расчетов по договору

1. Цена настоящего договора с 01.01.2016 по 31.12.2016 г. составляет 16,85 руб. **с 1 кв.м общей площади жилого помещения** в т.ч.:

N п/п	Наименование	Стоимость работ, услуг с НДС (руб./кв. м в месяц)
1	2	3
I.	Управление многоквартирным домом	2,49
II.	Расчетно-кассовое обслуживание, содержание паспортного стола	1,07
III.	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (далее – общее имущество), всего:	3,29
IV.	Услуги по содержанию общего имущества	8,38
VI.	Услуги по вывозу твердых бытовых отходов	1,62

Примечание: Стоимость механизированной погрузки и вывоза снега выставляется по фактическим затратам.

2. Плата за услуги и работы, указанные в п.1 настоящего Приложения вносится ежемесячно в течение срока действия настоящего Приложения равномерными платежами.

3. Размер платы по истечению периода может быть проиндексирован, или утвержден общим собранием на следующий период.

Управляющая организация

Генеральный директор ООО УК «Благо» Н.Г. Бахманова

Собственники:
Подписи согласно приложениям № 1, № 2 к договору управления многоквартирным домом

Приложение № 8
к договору управления
многоквартирным домом № 1116
от «24» марта 2016 г.

Перечень помещений, передаваемых Управляющей организации

Расположение	*Функция*	*Площадь, кв.м.*
Подъезд №	Подсобное помещение	
Подъезд №	Подсобное помещение	
Подъезд №	Подсобное помещение	
Подъезд №	Подсобное помещение	
Итого		

Помещения, отраженные в настоящем приложении, во исполнение п. 4.1.14 Договора управления, предоставлены Управляющей организации на безвозмездной основе и только на период действия договора управления

Управляющая организация

Генеральный директор ООО УК «Благо» Н.Г. Бахманова

«Управляющая организация «Благо»

Собственники:
Подписи согласно приложениям № 1, № 2 к договору управления многоквартирным домом

Приложение № 9
к договору управления
многоквартирным домом № 1/16
от «24» марта 2016 г.

Состав
общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Тюмень, ул. Профсоюзная, д. 7

1. Год постройки: 1964 год.
2. Этажность 5 этажей.
3. Количество подъездов: 4
4. Количество нежилых помещений общего пользования (электрощитовая ___ шт., мусорокамера 0 шт., колясочная 0 шт.)
5. Количество квартир: 64
6. Общая площадь дома: 3900 кв.м.
7. Противопожарное оборудование: нет.
8. Площадь подвала 879 кв.м.
9. Площадь чердака 1500 кв.м.
10. Площадь лестничных клеток и коридоров (по тех.паспорту) 318 кв.м.
11. Площадь кровли 1190 кв.м.
12. Кровля: скатная. металлосайдинг
13. Материал стен: кирпич.
14. Материал межэтажных перекрытий: железобетон.
15. Количество входных дверей в МОП: 4
16. Количество тамбурных дверей в МОП: 4
17. Отмостка: 94,3 кв.м.
18. Количество общедомовых приборов учета отопления – 1, ХВС – 1, ГВС – нет, электроэнергии – 1
19. Наличие телеметрии: есть.
20. Система отопления:
    - тип: централизованная
    - количество элеваторных узлы: 1
    - длина трубопроводов п.м.: 1190
21. Система горячего водоснабжения:
    - тип: централизованная закрытая
    - длина трубопроводов п.м.: 380
22. Система холодного водоснабжения:
    - тип: централизованное
    - длина трубопроводов п.м.:360
23. Система водоотведения:
    - тип: централизованное
    - длина трубопроводов п.м.: 380

Примечание:
В состав общего имущества многоквартирного дома не входят:

1. Домофоны, установленные на входных дверях и обслуживаемые по самостоятельному договору с нанимателями и собственниками помещений, иными юридическими лицами.
2. Кабельные линии связи, интернета, телевидения, антенны.
3. Почтовые ящики.
4. Отгороженные места общего пользования
5. Отопительные приборы в жилых и нежилых помещениях, при наличии на них запорной арматуры.
6. Индивидуальные приборы учета горячего, холодного водоснабжения, электроснабжения.
7. Электроплиты.
8. Малые архитектурные формы, находящиеся в собственности муниципального образования город Тюмень и на бюджетном учете (балансе) соответствующих ведомственных структур.
9. Кровля над нежилым помещением.
10. Фасад нежилого помещения и иные конструктивные элементы нежилых помещений.
11. Прилегающая территория к нежилым помещениям.

Управляющая организация
Генеральный директор ООО УК «Благо» Н.Г. Бахманова

Собственники:
Подписи согласно приложениям № 1, № 2 к договору управления многоквартирным домом