ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № С2/17

Адрес многоквартирного жилого дома: г. Тюмень, ул. Северная, дом 2.

город Тюмень «30» декабря 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «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[1] многоквартирного дома (согласно спискам приведенных в Приложении № 1 к настоящему Договору), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем.

1.Предмет договора и общие положения

1.1. Основанием для заключения настоящего Договора является решение общего собрания собственников помещений (протокол общего собрания № 2 от «25» декабря 2017г), на котором принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом по адресу: г. Тюмень, ул. Северная, д. 2, управление управляющей организацией, решение о выборе управляющей организации (ООО «УК «Благо»).

1.2. Место исполнения договора г. Тюмень, ул. Северная, д. 2, (далее – многоквартирный дом).

1.3. Состав общего имущества (Приложение № 2 к настоящему Договору)

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

1.4.1. оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества – Приложение № 3. к настоящему Договору);

1.4.2. предоставлять собственникам в указанном многоквартирном доме коммунальные услуги (перечень коммунальных услуг – Приложение № 4 к настоящему Договору);

1.4.3. осуществлять управление многоквартирным домом (перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом – Приложение № 5 к настоящему Договору).

1.4.4. быть исполнителем коммунальных услуг в рамках границы ответственности внутри домовых инженерных сетей.

1.4.5. осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1.5. 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 и правилами 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 перерывов, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме),

- Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам пользователям помещений в многоквартирных жилых домах, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг),

- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными

---

[1] Договор может быть подписан от имени собственников председателем Совета многоквартирного дома, в случае наделения его по решению общего собрания собственников полномочиями в соответствии с п. 4 ст. 185 Гражданского кодекса РФ, ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ.

постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда);

-Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями);

-Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 (далее – Правила осуществления управления);

-Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 (далее - Минимальный перечень услуг и работ).

1.6. Под Собственником в настоящем договоре признается: физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование, владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющие право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Члены семьи Собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

1.7. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников в период срока действия настоящего Договора.

2. Сроки выполнения работ и оказания услуг, указанных в пункте 1.4 настоящего Договора.

2.1. Управляющая организация приступает к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания первым Собственником.

2.2. Управляющая организация прекращает выполнение работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации.

2.3. Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты заключения договора управления многоквартирным домом, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

2.4. Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

2.5. Сроки и периодичность выполнения работ и выполнения услуг, указанных в пункте 1.4 настоящего Договора указаны в приложениях № 3, № 4, № 5.

2.6. Акты выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме подписываются представителем Управляющей организации, председателем совета дома и лицом, выполнявшим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не позднее 5 рабочих дней со дня выполнения таких работ или оказания таких услуг, если иное не установлено действующим законодательством РФ.

3. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

3.1. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом (статья 192 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.2. Управление осуществляется в отношении многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из Минимального

перечня услуг и работ.

3.3. Управляющая организация осуществляет:

3.3.1. подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, либо в случае делегирования общим собранием Совету дома полномочий по принятию соответствующих решений – Советом дома, в том числе:

разработку перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовку предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовку предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

3.3.2. организацию рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (далее - собрание) либо в случае делегирования общим собранием Совету дома полномочий по принятию соответствующих решений – Советом дома, вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовку форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

подготовку помещений для проведения собрания, регистрацию участников собрания;

документальное оформление решений, принятых собранием;

доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;

3.3.3. инициирование собрания собственников по вопросам установления размера платы за жилое помещение, проведения непредвиденного текущего и капитального ремонта, требующего применение неотлагательных мер, и в иных случаях по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, требующих оперативного решения;

3.3.4. обеспечивает выполнение иных стандартов, предусмотренных Правилами осуществления управления.

3.4. Результат выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом отражается в годовом отчете за предыдущий календарный год.

4. Порядок выполнения работ и (или) оказания услуг по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества

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

соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

4.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Договору, определяется технической документацией на дом и актом технического состояния в пределах эксплуатационной ответственности.

4.4. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирой является:

-на системах горячего водоснабжения и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (до первого отключающего устройства);

-на системе канализации – плоскость раструба тройника;

-по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод жилого (нежилого) помещения электросети;

-по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен жилого (нежилого) помещения, оконные заполнения (являвшиеся частью жилого (нежилого) помещения) и входная дверь в жилое (нежилое) помещение (являющаяся частью жилого (нежилого помещения),если иное не установлено действующим законодательством РФ.

4.5. Текущий ремонт общего имущества проводится согласно годовому плану мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества 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).

4.6. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

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

При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В предложении должны быть указаны:

-необходимый объем работ по капитальному ремонту,

-стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта,

-общая стоимость работ по проведению капитального ремонта,

-срок начала работ по проведению капитального ремонта,

-порядок финансирования капитального ремонта,

-сроки возмещения расходов,

-прочие связанные с проведением капитального ремонта условия.

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

4.8. Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанного в Приложении № 3 к настоящему Договору, допускается на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного по инициативе как Собственников, так и Управляющей организации. Предложение о внесении изменений должно содержать обоснование изменения такого перечня, информацию об изменении цены договора, если иное не установлено действующим законодательством РФ.

4.9. В случае изменения перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанного в Приложении № 3 к настоящему Договору оплата работ и услуг, включенных в указанный перечень производится Собственниками помещений в

многоквартирном доме до 10 числа месяца следующего за месяцем, в котором было принято решение общего собрания об изменении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанного в приложении № 3 к настоящему Договору.

5. Порядок предоставления коммунальных услуг

5.1. Управляющая организация предоставляет коммунальные услуги в составе, указанном в Приложении № 4 к настоящему Договору.

5.2. Предоставление коммунальных услуг осуществляется круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода), то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, установленным в приложении N 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

5.3. Предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых потребителю объемах в пределах и технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг.

5.4. Качество предоставляемых коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, приведенным в приложении N 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

5.5. Техническое состояние внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования должно соответствовать установленным требованиям и быть готово для предоставления коммунальных услуг.

5.6. Если тепловая энергия для нужд отопления помещений подается во внутридомовые инженерные системы по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, то исполнитель начинает и заканчивает отопительный период в сроки, установленные уполномоченным органом. Отопительный период должен начинаться или заканчиваться со дня, следующего за днем окончания 5-дневного периода, в течение которого соответственно среднесуточная температура наружного воздуха ниже 8 градусов Цельсия или среднесуточная температура наружного воздуха выше 8 градусов Цельсия.

5.7. Управляющая организация не вправе отказаться от включения в заключаемый с ней договор управления многоквартирным домом условий о предоставлении коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а равно не вправе отказать в предоставлении таких коммунальных услуг;

5.8. Предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям, в том числе путем их использования при производстве отдельных видов коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение) с применением оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и надлежащего исполнения таких договоров.

Условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов для предоставления коммунальных услуг потребителям определяются с учетом Правил предоставления коммунальных услуг и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

5.9. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме вправе в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему нежилого помещения в многоквартирном доме заключать договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения) непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. Указанные договоры заключаются в порядке и в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении.

5.10. В случае приобретения собственником нежилого помещения в многоквартирном доме коммунальных ресурсов по договорам, указанным в пункте 5.9 настоящего Договора, такой собственник обязан вносить плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, а также предоставлять Управляющей организации, предоставляющей коммунальные услуги в многоквартирном доме, в котором расположено нежилое помещение собственника, в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг для передачи

потребителями информации о показаниях индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам, если иное не установлено действующим законодательством РФ.

5.11. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией, которая отвечает перед такими Собственниками за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

5.12. Учет объема (количества) коммунальных услуг, предоставленных потребителю в жилом или в нежилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета.

5.13. При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета коммунального ресурса соответствующего вида объем поставляемого ресурса рассчитывается исходя из нормативов потребления такой коммунальной услуги.

5.14. Снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверка состояния таких приборов учета осуществляется Управляющей организацией не реже 1 раза в 6 месяцев, если иное не установлено действующим законодательством РФ.

5.15. По заявлению Собственника (потребителя) Управляющая организация осуществляет ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступает к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию, если иное не установлено действующим законодательством РФ.

5.16. Коммунальная услуга может быть приостановлена или ограничена Управляющей организацией без предварительного уведомления Собственника (потребителя) в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

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

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

д) получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает

собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

5.17. Коммунальная услуга может быть приостановлена или ограничена Управляющей организацией с предварительного уведомлением Собственника (потребителя) в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 20 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, указанном в настоящем разделе;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

5.18. Права и обязанности сторон настоящего договора в отношениях по предоставлению коммунальных услуг установлены пунктом 31-35 Правил предоставления коммунальных услуг.

5.19. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за:

а) нарушение качества предоставления потребителю коммунальных услуг;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, вследствие непредоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах;

в) убытки, причиненные потребителю в результате нарушения исполнителем прав потребителей, в том числе в результате договора, содержащего условия, ущемляющие права потребителя по сравнению с Правилами предоставления коммунальных услуг;

г) моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителей, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.20. Собственник несет гражданско-правовую ответственность за неисполнение обязательств по оплате коммунальных услуг, причинение имущественного вреда Управляющей организации в результате:

а) использования бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

б) производства слива теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

в) самовольного демонтажа или отключения обогревающих элементов, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольного увеличения поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или)технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

г) самовольного нарушения пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтажа приборов учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

д) осуществления регулировки внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершения иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

е) несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, внесения изменения во внутридомовые инженерные системы.

ж) самовольного присоединения части общего имущества в свою пользу и возникших в связи с этим убытков.

6.1 Цена договора и порядок расчетов

6.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по

управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

6.2. Стоимость предоставляемых услуг определяется в следующем порядке:

- размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 6 настоящего договора. Размер платы за накопительный текущий ремонт утверждается Общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей компании.
- размер платы за вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора устанавливается органами местного самоуправления г. Тюмени;
- размер платы за коммунальные услуги, устанавливается органами местного самоуправления г. Тюмени и Региональной энергетической комиссией, и определяется исходя из показаний приборов учета, а при отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.
- размер платы за освещение мест общего пользования устанавливается органами местного самоуправления г.Тюмени и Региональной энергетической комиссией, и определяется исходя из показаний приборов учета, а при отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления. Оплата производится с кв.м. жилого/нежилого помещения.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в многоквартирном доме устанавливается одинаковым для всех Собственников.

6.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищным кодекса РФ.

Если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества такой размер устанавливается Управляющей организацией в соответствии с правовыми актами органов местного самоуправления.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

6.4. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту жилого помещения Собственники вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги на основании заявления, поданного в Управляющую организацию если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

6.5. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления устанавливается составленным в письменной форме актом, подписанным Собственником и Управляющей организацией, либо не менее чем двумя Собственниками и председателем совета многоквартирного дома, действующим на основании доверенности от имени собственников помещений в многоквартирном доме, либо вступившим в законную силу решением суда, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность Управляющая организация снижает размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, предусмотренном Правилами содержания общего имущества.

6.6. 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 государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.7. Размер платы за коммунальные услуги горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии

печного отопления), рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

6.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.9. В случае если Собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, то по достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

6.10. В случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса РФ, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

6.11. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома самостоятельно, без использования бюджетных средств и средств регионального оператора 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 про ведения капиталы ремонта

6.12. В случае принятия решения общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме о передаче объектов общего имущества в многоквартирном доме в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками, Управляющая организация использует данные средства в соответствии с указанным решением если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

6.13. 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 ЖК РФ.

6.14. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги вносится ежемесячно Собственниками помещений в многоквартирном доме Управляющей организации до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией Собственникам помещений не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

6.15. В случае невнесения Собственником платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в установленные сроки начисляется пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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 одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.16. Не использование Собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.17. При временном отсутствии Собственников, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственников в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

7. Обязанности сторон

7.1. Собственники обязуются:

7.1.1. При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих право собственности на занимаемые Собственниками жилые помещения.

7.1.2. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

7.1.3. 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.

7.1.4. 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.

7.1.5. 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.

7.1.6. 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.

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

7.1.8. 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.

7.1.9. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан, не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

7.1.10. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

7.1.11. 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.

7.1.12. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведение работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

7.1.13. В установленном жилищным законодательством порядке согласовать, в том числе с Управлявшей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения конструкций здания.

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

7.1.15. 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;

7.1.16. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

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

7.1.18. 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 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.

7.2. Управляющая организация обязуется:

7.2.1. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, в объёмах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

7.2.2. Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями, либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

7.2.3. Ежегодно, не позднее 1 декабря текущего года разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности на следующий год, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

7.2.4. Проводить и (или) обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

7.2.5. Обеспечить предоставление Собственникам коммунальных услуг путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора.

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

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

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

7.2.8. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

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

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

7.2.11. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к сезонной эксплуатации.

7.2.12. Обеспечить своевременное (за 10 календарных дней до предстоящего отключения) информирование Собственников о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение суток с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого Собственника месте.

7.2.13. 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.

7.2.14. Ежегодно представлять Собственникам в многоквартирном доме в течение первого квартала текущего года письменный отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Отчет составляется Управляющей организацией по форме, указанной в Приложении N 2 к Примерным условиям договора управления многоквартирным домом, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31.07.2014 № 411/пр., в соответствии с приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ № 761/пр от 26.10.2015г.

7.2.15. Предоставлять информацию по письменному запросу Собственников посредством направления (в письменной форме) в адрес потребителя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения управляющей организации (при наличии информации об электронном адресе ответ на обращение может быть направлен в указанный срок по электронной почте, указанной Собственником):

- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ - в течение 10 рабочих дней с даты поступления обращения;

- иную информацию - в 20-дневный срок со дня поступления обращения.

7.2.16. Рассматривать жалобы, претензии Собственников в срок не более 15 рабочих дней со дня поступления жалобы или претензии, путем направления письменного ответа посредством почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения управляющей организации (при наличии информации об электронном адресе ответ на жалобу или претензию может быть направлен в указанный срок по электронной почте, указанной Собственником).

7.2.17. Рассматривать заявки (письменные, устные, в том числе и по телефону или через систему диспетчерской связи) на неисправность инженерного оборудования или конструкций в день их поступления, организовывать их устранение - не позднее чем на следующий день.

В случае необходимости устранения неисправностей в длительный срок или необходимости приобретения запчастей, которых в данный момент нет в наличии, информировать Собственника (заявителя) о принятых решениях.

7.2.18. Устранять аварийные заявки в сроки, указанные в приложении № 2 Правил эксплуатации. Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания, устранять в срочном

порядке.

7.2.19. Обеспечивать свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации (reformagkh.ru), а также на сайте в сети Интернет, определяемом по выбору управляющей организации (72BLAGO.RU).

7.2.20. В течение 10 дней рассматривать обращения Собственников, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных ресурсов.

7.2.21. Информировать Собственников 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 Собственниками коммунальных ресурсов, об условиях расчетов с Собственниками за предоставляемые услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора.

7.2.22. Обеспечить выставление Собственникам квитанции-извещения на оплату за жилищно-коммунальные услуги не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

7.2.23. 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 непредоставления).

7.2.24. Вести, хранить, актуализировать и в случае отсутствия восстанавливать техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства. Также вести и хранить бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

Расходы Управляющей организации понесенные на изготовление технической документации, возмещаются Управляющей организации Собственниками.

7.2.25. Обеспечивать доступ к местам установки коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов организаций, которые осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой энергией, электрической энергией или передачу этих таких ресурсов для обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективных (общедомовых) приборов учета, их установки, ввода в эксплуатацию.

7.2.26. В течение 5-ти рабочих дней со дня обращения обеспечивать доступ Собственникам к местам установки коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов в целях проверки состояния таких приборов учета, факта их наличия или отсутствия, проверки достоверности представленных сведений о показаниях приборов учета путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки. От имени собственников действует председатель Совета дома.

7.2.27. За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме, если иное не установлено действующим законодателестом РФ.

8. Права сторон

8.1 Собственники имеют право:

8.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией её обязанностей по настоящему Договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим Договором качества, безопасных для Собственников, не причиняющих вреда их имуществу.

8.1.2. При причинении их имуществу 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.

8.1.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с ЖК РФ и настоящим Договором.

8.1.4. Собственники помещений вправе:

а) получать от ответственных лиц не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

8.1.5. При наличии технической возможности, установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

8.2. Собственники не вправе:

8.2.1. использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

8.2.2. производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

8.2.3. самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

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

8.2.5. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

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

8.2.7. производить присоединение общего имущества в свою пользу либо ограничивать доступ всем собственникам к общему имуществу без согласия всех собственников.

8.3. Управляющая организация имеет право:

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

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

8.3.3. Инициировать и принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

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

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

8.3.6. Требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов, в т.ч. приведения в исходное состояние.

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

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с

требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

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

8.3.7. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по статье «текущий ремонт» по соотношению к фактическому сбору денежных средств.

8.3.8. По решению Собственников в многоквартирном доме, принятому на общем собрании Собственников, передавать в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц, объекты общего имущества в многоквартирном доме, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками.

8.3.9. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему Договору.

8.3.10. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников.

8.3.11. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственниками время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организации, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов надзора (контроля) для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

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

8.3.13. 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.

8.3.14. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором, по договорам, заключаемым с Собственниками.

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

9. Ответственность сторон

9.1. 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 и настоящим Договором. 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.

9.2. 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 Собственниками, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

9.3. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ системах электро-, тепло -, газо, водоснабжения, канализации, 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 Собственниками помещений в многоквартирном доме).

9.4. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственников.

9.5. Собственники не несут ответственности по обязательствам Управляющей организации.

которые возникли не по поручению Собственников.

9.6. Условия освобождения от ответственности:

9.6.1. 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.

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

10. Порядок разрешения споров

10.1 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.

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

10.3. Претензии (жалобы, заявления) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Сторонами в письменном виде и рассматриваются Управляющей организацией в течение месяца со дня поступления.

11. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору

11.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и (или) их доверенными лицами в соответствии с их полномочиями, оформленными в порядке, предусмотренном ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации.

11.1.1 Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечне, 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 всех видов работ (услуг), в том числе 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. 11.2-11.4 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации, если иное не установлено действующим законодательством РФ;
- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

11.2. 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 предоставлению коммунальных услуг, а также причинение 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 Собственникам за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного лома в размере пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора, если иное не установлено дейстующим законодательством РФ:

- неправомерные действия Собственника.

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

11.3. 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 (при наличии), свидетелей (соседей), председателя совета многоквартирного дома и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) 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 председателем совета многоквартирного дома и остальными членами комиссии.

11.4. 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).

11.5. 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.

11.6. Приемка выполненных работ (оказанных услуг) по договору управления осуществляется путем подписания ежемесячных актов выполненных работ (оказанных услуг). От имени Собственников акты выполненных работ (оказанных услуг) подписывает председатель совета многоквартирного дома. В случае если председатель совета дома не избран либо срок его полномочий истек, акты выполненных работ (оказанных услуг) подписывает лицо (лица), уполномоченное на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (далее – уполномоченное лицо). Акты выполненных работ (оказанных услуг) Управляющая организация представляет для подписания председателю совета многоквартирного дома либо уполномоченному лицу не позднее 25-го числа отчетного месяца. Председатель совета многоквартирного дома либо уполномоченное лицо в течение 10-ти дней рассматривают и при отсутствии замечаний подписывают представленный акт выполненных работ (оказанных услуг). При наличии замечаний к акту выполненных работ (оказанных услуг) председатель совета многоквартирного дома либо уполномоченное лицо направляют мотивированные замечания к акту, которые должны быть рассмотрены Управляющей организацией в течение 1-го рабочего дня. По результатам рассмотрения мотивированных замечаний подписывается откорректированный акт выполненных работ (оказанных услуг) либо Управляющей организацией представляются дополнительные документы для подтверждения выполненных работ (оказанных услуг) и подписания акта без замечаний, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

В случае если в течение 10-ти дней со дня направления Управляющей организацией акта выполненных работ (оказанных услуг) председатель совета многоквартирного дома либо уполномоченное лицо не представят подписанный акт либо мотивированные возражения к акту, такой акт выполненных работ (оказанных услуг) считается подписанным без замечаний.

12.Условия и порядок изменения и расторжения договора

12.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены Договором.

12.2. Настоящий Договор может быть изменен и (или) расторгнут в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ.

12.3. Договор подлежит изменению в одностороннем порядке в случае принятия закона и иных нормативно-правовых актов, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора. Оформление дополнительного соглашения к договору в данном случае не требуется. О наступивших изменениях стороны уведомляют друг друга путем размещения соответствующего уведомления в течении 30 (тридцати) календарных дней с момента наступления изменений на информационных досках многоквартирного дома и /или путем вручения председателю Совета дома.

12.3. 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, уничтожения 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.

12.4. Договор может быть расторгнут досрочно:

- по решению общего собрания Собственников о досрочном расторжении договора управления и (или) изменении способа управления многоквартирным домом;
- по соглашению Сторон;
- в случае ликвидации Управляющей организации.

12.5. В случае принятия Собственниками решения о досрочном расторжении договора управления, договор считается расторгнутым по истечении 30 календарных дней со дня уведомления Управляющей организации о принятом решении, если иной срок не установлен действующим законодательством РФ.

В случае принятия Собственниками решения о досрочном расторжении договора с Управляющей организацией Собственники обязаны в 30-дневный срок с момента уведомления о предстоящем расторжении оплатить имеющуюся задолженность за оказанные услуги, а Управляющая организация вправе произвести окончательный расчет путем выставления отдельной строкой в квитанции размера затрат перевыполненных работ по текущему ремонту.

12.7. Действие настоящего Договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

13. Прочие условия

13.1. Во всех случаях, не урегулированных положениями настоящего Договора, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

13.2. В случае если положения настоящего Договора противоречат нормам действующего законодательства, Стороны обязаны руководствоваться нормами действующего законодательства РФ.

13.3. Настоящий Договор составлен на 31 листе, в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон. Любой Собственник вправе получить в Управляющей организации копию настоящего Договора.

13.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания председателем совета дома, или (50 + 1) % собственников.

13.5. 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.

13.6. Все приложения к настоящему Договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью.

13.7. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1 - Список Собственников жилых (нежилых) помещений,

Приложение № 2 - Состав общего имущества и Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,

Приложение № 3 - Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме,

Приложение № 4 - Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией,

Приложение № 5 - Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 6 - Тариф по содержанию и текущему ремонту, ежегодно утверждаемый на общем собрании, либо пролонгируемый.

10. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Благо»
Юридический адрес: 625022, г. Тюмень, ул. Газовиков, д. 2,
Фактический адрес: 625022, г. Тюмень, ул. Ю. –Р. Г. Эрвье, д. 14, корпус 2
ИНН 7202198490 КПП 720301001 БИК 047102651
р/с 40702810567100008728 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ
к/с 30101810000000000651

Генеральный директор Н.Г. Бахманова

Собственники:

Подписи согласно приложениям № 1 к договору управления многоквартирным домом

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом № 2/17
от «30» 12 2017 г.

Список собственников помещений в многоквартирном доме

п/п	№ кв (н/ж)	Ф.И.О. собственников жилого и нежилого помещения, наименование юридического лица	Паспортные данные собственника помещения (для юр. лиц № свидетельства о гос. регистрации сведения о представителе с указанием основания возникновения права)	Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности	Общая площадь помещения (м2)	Доля в общем имуществе многоквартирного дома	Количество постоянно проживающих граждан	подпись собственника или представителя собственника юридического лица
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	25	Коленков						
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								

19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								
30								
31								
32								
33								
34								
35								
36								
37								
38								
39								
40								
41								
42								
43								
44								
45								

46								
47								
48								
49								
50								
51								
52								
53								
54								
55								
56								
57								
58								
59								
60								
61								
62								
63								
64								
65								
66								
67								
68								
69								
70								
71								
72								
73								

75								
76								
77								
78								
79								
80								
81								
82								
83								
84								
85								
86								
87								
88								
89								
90								
91								
92								
93								
94								
95								
96								
97								
98								
99								
100								

Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом № С2/17
от «30» 12 2017 г.

Состав и техническое состояния общего имущества многоквартирного дома

I. Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Северная, д. 2.

1. Год постройки: 1972 год.
2. Этажность 5 этажей.
3. Количество подъездов: 4
4. Количество нежилых помещений общего пользования (Эл. щитовая 1 шт., мусорокамера 0 шт.,)
5. Количество квартир: 64
6. Общая площадь дома: 3558 кв.м.
7. Противопожарное оборудование:
8. Площадь подвала 0 кв.м.
9. Площадь чердака 0 кв.м.
10. Площадь лестничных клеток и коридоров (по тех.паспорту) 378 кв.м.
11. Площадь кровли 1137 кв.м.
12. Кровля: скатная.
13. Материал стен: каменные, кирпичные.
14. Материал межэтажных перекрытий: железобетон.
15. Количество входных дверей в МОП: 4
16. Количество тамбурных дверей в МОП: 4
17. Отмостка: 76 кв.м.
18. Количество общедомовых приборов учета отопления – 1, ХВС – 1, ГВС – 1, Эл/энергии – 1
19. Наличие телеметрии: есть.
20. Система отопления:
    - тип: централизованная
    - длина трубопроводов п.м.: 1140
    - количество элеваторных узлы: 1

    Система водоотведения:
    - тип: централизованное
    - длина трубопроводов п.м.: 300
21. Система горячего водоснабжения:
    - длина трубопроводов п.м.: 440
    - тип: централизованная

    Система холодного водоснабжения:
    - длина трубопроводов п.м.: 320
    - тип: централизованное

Примечание:

В состав общего имущества многоквартирного дома не входят:

1. Кабельные линии связи, интернета, телевидения, антенны.
2. Отгороженные места общего пользования
3. Отопительные приборы в жилых и нежилых помещениях, при наличии на них запорной арматуры.
4. Индивидуальные приборы учета горячего, холодного водоснабжения, электроснабжения.
5. Фасад нежилого помещения и иные конструктивные элементы нежилых помещений (крыльцо, козырёк, пандус, входная группа).
6. Прилегающая территория к нежилым помещениям (тротуар прилегающий к входной группе).

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Сборный железобетонный	Удовлетворительное
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Удовлетворительное
3.	Перегородки	Кирпичные	Удовлетворительное
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	Железобетонные	Удовлетворительное
5.	Крыша	Скатная, шиферная	Неудовлетворительное
6.	Полы	Железобетонные	Удовлетворительное
7.	Проемы окна двери (другое)	Деревянные, пластиковые	Удовлетворительное
8.	Отделка внутренняя наружная (другое)	Штукатурка	Удовлетворительное
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация вентиляция (другое)	Согласно проекта	Удовлетворительное
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение, ХВС, ГВС, водоотведение, отопление (от внешних котельных)	Согласно проекта	Удовлетворительное
11.	Крыльца	Согласно проекта	Удовлетворительное

Управляющая организация

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

Собственники:

Подписи согласно приложениям № 1 к договору управления многоквартирным домом

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом № 62/17
от «30» 12 2017 г.

Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту имуществу

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, крепление санитарно-технических приборов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей – дроссельных шайб, 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. Снятие пружин на входных дверях.
3. Консервация системы центрального отопления.
4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
5. Ремонт просевших отмосток.
6. Устройство дополнительной сети поливочных систем.

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

1. Ремонт и утепление, укрепление оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
2. Замена разбитых стекол окон и дверей 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, пружинно-тамбурных дверях.

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. Регулировка и ремонт трехходового крана.

5. Укрепление расшатавшихся сантехприборов приборов в местах их присоединения к трубопроводу.
6. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
7. Укрепление трубопроводов.
8. Проверка канализационных вытяжек.
9. Мелкий ремонт изоляции.
10. Проветривание колодцев.
11. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
12. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
13. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения.

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, по необходимости.
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. Поливка тротуаров и замощенной территории.

Санитарное содержание лестничных клеток:

1) влажное подметание лестничных площадок и маршей;
- на первом этаже – 5 дней в неделю;
- выше второго 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, 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.

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.
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 к договору управления многоквартирным домом

Приложение № 4
к договору управления
многоквартирным домом № С2/17
от «30» 12 2017 г.

Перечень коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией и определение размера платы за коммунальные услуги в 2017 - 2018 гг.

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

1.1. Центральное отопление – 1193,45 руб. за 1 Гкал., с изменениями согласно законодательству.

1.2. Тепловая энергия, используемая для целей ГВС – 1193,45 за 1 Гкал., с изменениями согласно законодательству

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 подлежит распределению в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

Управляющая организация

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

Собственники:

Подписи согласно приложениям № 1, к договору управления многоквартирным домом

Приложение № 5
к договору управления
многоквартирным домом № 62/17
от «30» 12 2017 г.

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 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. Предоставление 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 к договору управления многоквартирным домом

Приложение № 6
к договору управления
многоквартирным домом № 62/17
от «30» 12 2017 г.

О порядке определения размеров платы и осуществления расчетов по договору на 2017 – 2018гг.

N п/п	Наименование	Стоимость работ, услуг с НДС (руб./кв. м в месяц)
1	2	3
I.	Управление многоквартирным домом	**2,49**
II.	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (далее - общее имущество).	**3,28**
III.	Услуги по содержанию общего имущества Техническое обслуживание общего имущества, в том числе: техническое обслуживание внутридомовой системы газоснабжения	**8,38** 2,89 0.22
IV.	Услуги по вывозу твердых бытовых отходов	**3,89**
VI.	Услуги расчётно-кассового обслуживания	**0,84**
VII.	Услуги паспортного стола:	**0,24**
	Итого: размер платы за содержание и ремонт жилого помещения:	**19,12**

Примечание:

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

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

3. Изменение размеров платы услуг по содержанию и текущему ремонту лифтового оборудования и услуги по вывозу твердых бытовых отходов производится Управляющей организацией при изменении размера платы за данные услуги органами местного самоуправления до размера, не превышающего размера платы за соответствующие услуги, утвержденного органами местного самоуправления.

Управляющая компания

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

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

Прошито и пронумеровано
31 (тридцать один) листов
Генеральный директор
ООО «УК «Благо»
_____ Бахманова Н.Г.

«Управляющая компания «Благо»
ИНН 7202198490 ОГРН 1097232019257

ПРОТОКОЛ № 2

внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, проводимого в заочной форме, с 19:00 17.11.2017г до 22:00 15.12.2017г.

в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

г. Тюмень, улица Северная, дом № 2

Дата составления протокола «25» декабря 2017 г.

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в форме заочного голосования: ООО «Управляющая компания «Благо» (ОГРН: 1097232019257).

Дата начала приема решений собственников помещений в многоквартирном доме «17» ноября 2017г.

Дата окончания приема решений собственников помещений в многоквартирном доме «15» декабря 2017г.

Место передачи решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование: г. Тюмень, ул. Ю. – Р.Г. Эрвье, д.14 корпус 2.

Подсчет голосов осуществлен «20» декабря 2017г. в офисе управляющей компании по адресу: г. Тюмень, ул. Ю. – Р.Г. Эрвье, д.14 корпус 2.

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме **3 180 кв.м**, в том числе площадь помещений, находящихся в муниципальной собственности 683,6 кв.м.

Общая площадь жилых помещений (квартир) в многоквартирном доме 2 569,7 кв.м. Общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме 610,3 кв.м.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме **3 180 кв.м** *(эквивалентно общей площади помещений в многоквартирном доме)*, что составляет 100% голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

В общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в форме заочного голосования, приняли участие собственники помещений общей площадью **1 849,26 кв.м.,** что составляет **58,15 %** площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

Сведения о лицах, принявших участие в голосовании, указаны в решениях собственников помещений представленных в письменной форме и являющихся неотъемлемой частью настоящего протокола.

Кворум имеется. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в форме заочного голосования **правомочно.**

Присутствующие: список приложение №3. Приглашенные – отсутствуют.

Повестка дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

1. Избрание председателя и секретаря собрания, а также наделение их полномочиями подсчета голосов по итогам проведения общего собрания и подписания протокола общего собрания.
2. Утверждение и заключение договора управления многоквартирным домом с управляющей компанией ООО «УК «Благо» и приложений к нему.
3. Утверждение полномочий председателя совета дома.
4. Утверждение места хранения протокола и бюллетеней общего собрания.

Результаты голосования по вопросам повестки дня:

По вопросу № 1 повестки дня: Избрание председателя и секретаря собрания, а также наделение их полномочиями подсчета голосов по итогам проведения общего собрания и подписания протокола общего собрания.

Слушали: ООО «УК «Благо»

Предложили: Избрать председателем общего собрания – **Колчанова Юрия Валентиновича, кв. № 25**. Избрать секретарем общего собрания – **Григорьеву Наталию Рудольфовну, кв. № 51**

Голосовали:

«За»	1 765,36 голосов	**95,463 %**
«Против»	28,60 голосов	**1,547 %**
«Воздержался»	55,30 голосов	**2,990 %**

Принято: Большинством голосов.

Решили: Избрать председателем общего собрания – **Колчанова Юрия Валентиновича**, секретарем общего собрания **Григорьеву Наталию Рудольфовну**, а также наделить их полномочиями подсчета голосов по итогам проведения общего собрания и подписания протокола общего собрания.

По вопросу № 2 повестки дня: Утверждение и заключение договора управления многоквартирным домом с управляющей компанией ООО «УК «Благо» и приложений к нему.

Слушали: ООО «УК «Благо»

Предложили: Утвердить и заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей компанией ООО «УК «Благо» и приложений к нему.

Голосовали:

«За»	1 706,86 голосов	**92,300 %**
«Против»	115,10 голосов	**6,224 %**
«Воздержался»	27,30 голосов	**1,476 %**

Принято: Большинством голосов.

Решили: Утвердить и заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей компанией ООО «УК «Благо» и приложений к нему.

По вопросу № 3 повестки дня: Утверждение полномочий председателя совета дома.

Слушали: ООО «УК «Благо»

Предложили: Наделить председателя совета дома в соответствии со следующими полномочиями на 5 (пять) лет*:

- Правом подписания договора управления МКД с ООО УК «Благо».
- Правом подписания и принятия работ по актам выполненных работ и ежеквартальным отчётам.
- Правом для проведения межевания и оформления земельного участка (с правом выдачи нотариальной доверенности для проведения межевания и оформления земельного участка третьему лицу в интересах собственников).

* – Наделенные полномочия председателю дома являются доверенностью в соответствии ст. 44, 48, 164 ЖК РФ.

Голосовали:

«За»	1 737,86 голосов	**93,976 %**
«Против»	28,60 голосов	**1,547 %**
«Воздержался»	82,80 голосов	**4,477 %**

Принято: Большинством голосов.

Решили: Наделить председателя совета дома в соответствии со следующими полномочиями на 5 (пять) лет*:

- Правом подписания договора управления МКД с ООО УК «Благо».
- Правом подписания и принятия работ по актам выполненных работ и ежеквартальным отчётам.
- Правом для проведения межевания и оформления земельного участка (с правом выдачи нотариальной доверенности для проведения межевания и оформления земельного участка третьему лицу в интересах собственников).

* – Наделенные полномочия председателю дома являются доверенностью в соответствии ст. 44, 48, 164 ЖК РФ.

По вопросу № 4 повестки дня: Утверждение места хранения протокола и бюллетеней общего собрания.

Слушали: ООО «УК «Благо»

Предложили: Утвердить места хранения протокола общего собрания собственников подписываемого председателем и секретарём общего собрания собственников в двух экземплярах, один их которых с бюллетенями хранится в управляющей компании ООО «УК «Благо», второй у председателя общего собрания собственников.

Голосовали:

«За»	1 710,86 голосов	**92,516 %**
«Против»	28,60 голосов	**1,547 %**
«Воздержался»	109,80 голосов	**5,938 %**

Принято: Большинством голосов.

Решили: Утвердить места хранения протокола общего собрания собственников подписываемого председателем и секретарём общего собрания собственников в двух экземплярах, один их которых с бюллетенями хранится в управляющей компании ООО «УК «Благо», второй у председателя общего собрания собственников.

Приложения:

1. Реестр собственников помещений многоквартирного дома №2 по улице Северная, г. Тюмени – на 1 л.
2. Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, проводимого в заочной форме, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тюмень, улица Северная, д.2 – на 1 л.
3. Список собственников (листы регистрации), принявших участие в голосовании проводимого в заочной форме, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тюмень, улица Северная, д.2 – на 4 л.
4. Копия Протокола счетной комиссии общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, проводимого в очно-заочной форме, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тюмень, улица Северная, д.2 – на 3 л.
5. Копия договора управления многоквартирным домом № 2 по улице Северная, г. Тюмени – на 31 стр.
6. Копии Бюллетеней заочного голосования решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, на общем собрании собственников в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тюмень, улица Северная, д.2 – на 61 л.

Протокол общего собрания собственников помещений составлен в двух экземплярах.

Председатель общего собрания  Колчанов Юрий Валентинович

Секретарь общего собрания  Григорьева Наталия Рудольфовна