

Адрес многоквартирного жилого дома: г. Тюмень, бульвар Борисы Щербины,18

город Тюмень

« 29 » июня 2022 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 помещений¹ многоквартирного дома бульвар Борисы Щербины,18, в лице председателя совета МКД, Антипина Андрея Викторовича, именуемый 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 №03-2022 от «28» июня 2022 г), на котором принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом по адресу: г. Тюмень, Бульвар Борисы Щербины,18 управление управляющей организацией, решение о выборе управляющей организации (ООО «УК «Благо»).

1.2. Место исполнения договора г. Тюмень, Бульвар Борисы Щербины,18 (далее – многоквартирный дом).

1.3. Состав и техническое состояние общего имущества (Приложение № 1 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 № 2. к настоящему Договору);

1.4.2. предоставлять собственникам в указанном многоквартирном доме коммунальные услуги в части мест общего пользования (перечень коммунальных услуг – Приложение № 3 к настоящему Договору);

1.4.3. осуществлять управление многоквартирным домом (перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом – Приложение № 4 к настоящему Договору).

1.4.4. Наименование услуг и порядке определения размеров платы и осуществления расчетов по договору (Приложение,5)

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

1.4.6. 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

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.

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 и 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 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.

1.8. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

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

1.9. Использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме третьими лицами допускается исключительно на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Порядок и условия такого использования, а также размер взимаемой платы требует обязательного согласования с членами Совета дома, оформленного соответствующим протоколом заседания Совета дома. Управляющая организация на основании реализации решений собственников и Совета дома, осуществляет от имени и в интересах Собственников заключение договоров на использование указанного имущества третьими лицами, а также контроль за его использованием.

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

2.1. Управляющая организация приступает к выполнению настоящего Договора с момента внесения изменения в реестр МКД, ГЖИ Тюменской области.

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 управление и предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом при выборе собственниками форму правления ТСН (ТСЖ) по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты внесения в список лицензий при выборе новой управляющей компании либо назначения временной.

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 общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме составляются и подписываются ежемесячно представителем Управляющей организации и лицом, выполнявшим работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и направляются на подпись председателю многоквартирного дома не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным.

Акты выполненных работ по текущему ремонту имущества собственников помещений в многоквартирном доме составляются и подписываются представителем Управляющей организации, лицом, выполнявшим работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и председателем многоквартирного дома не позднее 5 рабочих дней со дня выполнения таких работ или оказания таких услуг.

2.7. Фактическая приемка выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется совместно Председателем МКД и Управляющей компанией, сроки которой согласовываются за 2 рабочих дня.

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, членов товарищества или кооператива 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. 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.

4.3. 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.

4.4. 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, лифтов).

4.5. 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).

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. 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 коммунальных услуг, внутри дома должна, соответствовать требованиям установленных, 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),

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.

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, в части содержания общего имущества, 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.

5.9. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащим им помещений в многоквартирном доме заключают прямые договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения) непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, а также вывоз ТКО региональным оператором.

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, вывоз ТКО.

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 вносят плату за все 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. Показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета принимаются от Собственников (потребителей) в ТРИЦ по телефону 8 /3452/ 399-399, в период с 23-го по 25-ое число каждого месяца, и используются при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.

5.16. Жилищная или 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.

5.18. Жилищно-коммунальная услуга может быть приостановлена или ограничена ресурсоснабжающей организацией, с предварительного уведомления 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.

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

5.20. 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.

5.21. 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 в части содержания общего имущества многоквартирного дома.

6.2. Стоимость предоставляемых услуг определяется в следующем порядке:

- размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 5 настоящего договора. Размер платы за накопительный текущий ремонт утверждается Общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей компании.

- 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 кодексом РФ, сроком на один год.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации на срок один год, с момента включения дома в Реестр лицензий по управлению многоквартирными домами по Тюменской области. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

6.3. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте периода Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания. В предложение управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения. Изменение платы должно быть не более, чем на 10%.

6.3.1. В случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании, по предложению управляющей организации, на каждый последующий год не принято решение об

установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы может быть проиндексирован, управляющей организацией, на базовый индекс потребительских цен, рассчитываемый территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен, но не более чем на 3 %.

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 либо членом совета многоквартирного дома.

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, по прямым договорам с РСО.

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 текущего ремонта общего имущества МКД.

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 капитала 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 Собственники, поступают Управляющей организации, которая использует полученные средства только по письменному решению Совета дома.

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, утвержденном Правительством Российской Федерации, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

6.18. Остаток денежных средств от аренды общего имущества и средств текущего ремонта переносится на следующий год.

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 Управляющей 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 части содержания общего имущества МКД.**

7.2.2. Заключить при необходимости энергосервисные договоры.

7.2.3. **Ежегодно, не позднее 29 декабря текущего года разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме (через совет дома) предложения о мероприятиях по текущему ремонту, размере тарифа по содержанию общего имущества МКД на следующий календарный год.**

7.2.4. Согласовывать с советом дома план мероприятий по текущему ремонту общего имущества с указанием стоимости этих работ в течение января текущего года.

7.2.5. Ежемесячно, за два рабочих дня до планируемой даты приемки, согласовывать с Председателем МКД время и дату приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.2.6. Не выдавать третьим лицам разрешений на использование общего имущества собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников.

7.2.7. 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.

7.2.8. 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.

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

7.2.10. 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.

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

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

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

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

7.2.15. 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.

7.2.16. 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.

7.2.17. Ежеквартально обнародовать в системе ГИС ЖКХ письменный отчет о выполнении

договора управления за предыдущий квартал (вместе с подписанными актами выполненных работ). В течение первого квартала текущего года письменный отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Отчет составляется Управляющей организацией по форме, утвержденной 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.

7.2.18. 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;

7.2.19. Рассматривать жалобы, претензии Собственников в срок не более 10 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).

7.2.20. 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.

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

7.2.22. 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 (ГИС ЖКХ).

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

7.2.24. 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.

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

7.2.26. 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).

7.2.27. 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, в случае ее отсутствия или не передачи ранее.

7.2.28. 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.

7.2.29. 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.

7.2.30. 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 законодательством 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 жилищно-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.

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. По согласованию с советом МКД 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, платежи от третьих лиц за использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме поступают Управляющей организации, которая использует полученные средства только по письменному решению Совета дома.

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.

8.3.16. Осуществлять в первоочередном, обязательном порядке исполнение предписаний контролирующих органов, выданных в отношении общего имущества МКД, за счет средств содержания или текущего ремонта, в зависимости от того, к каким видам работ отнесены предписанные работы. (**Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"** (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176).

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 обязательств .

11.1. Контроль 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 дома в размере пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора, если иное не установлено действующим 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, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации (при наличии), свидетелей (соседей), председателя, либо члена совета многоквартирного дома. 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. При несоблюдении действий указанных в пункте 11.4, собственник(заявитель), несет ответственность в части наступления негативных последствий, наступивших имуществу или жизни и здоровью Собственнику(заявителя), и теряет право ссылаться на факты, ненадлежащего исполнения обязанности управляющей компании в будущем неоформленных надлежащим образом.

11.6. 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.

11.7. Приемка выполненных работ (оказанных услуг) по договору управления осуществляется путем подписания ежеквартальных актов выполненных работ (оказанных услуг), после фактической приемки в соответствии с п.2.6, 2.7 настоящего договора. От имени Собственников акты выполненных работ (оказанных услуг) подписывает председатель. 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, месяца за отчетным периодом. Председатель, или член 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 или член 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 15-ти дней со дня направления Управляющей организацией акта выполненных работ (оказанных услуг) председатель или член 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 за Договором за тридцать дней до окончания срока действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок.

12.2. 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.

12.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения подлежит изменению в

порядке, предусмотренном пунктом 6.3.1. настоящего договора.

О наступивших изменениях стороны уведомляют друг друга путем размещения соответствующего уведомления в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента наступления изменений на информационных досках многоквартирного дома и /или путем вручения председателю Совета дома.

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 настоящего договора, Собственники обязаны в 30-дневный срок с момента уведомления, оплатить имеющуюся задолженность за оказанные услуги. Управляющая организация выставляет сумму задолженности путем выставления отдельной строкой в квитанции размер фактический понесенных затрат, определяемых разницей фактически выполненных работ в денежном выражении и фактических поступивших средств от собственников на дату расторжения договора.

12.6. 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. Настоящий Договор составлен на 34 листах, в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон. Любой Собственник вправе получить в Управляющей организации копию настоящего Договора, при предоставлении своей бумаги.

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

13.4. 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.

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

13.7. К настоящему Договору прилагаются:

- Приложение № 1 - Состав общего имущества и Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,
- Приложение № 2 - Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме,
- Приложение № 3 - Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией,
- Приложение № 4 - Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом.
- Приложение № 5 - 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. 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

Председатель совета МКД

А.В. Антипин

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом № 003/2022
от « » 2022г.

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома

I. Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тюмень, Бульвар Бориса Щербины, 18.

1. Год постройки: 2012 год.
2. Этажность 22 этажа.
3. Количество подъездов: 1
4. Количество нежилых помещений общего пользования (Эл. щитовая 1 шт., мусорокамера __ шт.,)
5. Количество квартир: 171, нежилых помещений частной собственности: 6.
6. Общая площадь дома: 12655,5 кв.м.
7. Противопожарное оборудование: _____
8. Площадь подвала _____ кв.м.
9. Площадь чердака _____ кв.м.
10. Площадь лестничных клеток и коридоров (по тех.паспорту) _____ кв.м.

11. Площадь кровли _____ кв.м.
 12. Кровля: мягкая, плоская.
 13. Материал стен: каменные, кирпичные.
 14. Материал межэтажных перекрытий: железобетон.
 15. Количество входных дверей в МОП: _____
 16. Количество тамбурных дверей в МОП: _____
 17. Отмостка: _____ кв.м.
 18. Количество общедомовых приборов учета отопления – 1, ХВС – 1, ГВС – 1, Эл/энергии – ____
 19. Наличие телеметрии: _____
20. Система отопления: Система водоотведения:
 - тип: централизованная - тип: централизованное
 - длина трубопроводов п.м.: _____ - длина трубопроводов п.м.: _____
 - количество элеваторных узлы: ____
21. Система горячего водоснабжения: Система холодного водоснабжения:
 - длина трубопроводов п.м.: _____ - длина трубопроводов п.м.: _____
 - тип: централизованная - 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. Электроплиты.
6. Кровля над нежилыми помещениями.

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	Плоская, мягкая	Удовлетворительное
6.	Полы	Железобетонные	Удовлетворительное
7.	Проемы окна двери (другое)	Деревянные, пластиковые	Удовлетворительное
8.	Отделка внутренняя наружная (другое)	Штукатурка	Удовлетворительное
9.	Механическое, электрическое,	Согласно проекта	Удовлетворительное

	санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение,ХВС, ГВС, водоотведение, отопление (от внешних котельных)	Согласно проекта	Удовлетворительное
11.	Крыльца		Удовлетворительное

Управляющая организация

Генеральный директор ООО УК «Благо»

Н.Г. Бахманова

Председатель совета МКД

А.В. Антипин



**Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту имуществу
Бульвар Бориса Щербины,18.**

Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

1. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества

N п/п	Виды работ	Периодичность
Холодный период		
1	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
2	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 2 часа во время снегопада
3	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	2 раза в сутки во время гололеда
4	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в двое суток во время гололеда
5	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада
6	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
7	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
8	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
9	Вывоз снега	6 раз в холодный период
Теплый период		
1	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки
2	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1 раз в двое суток (50% территории)
3	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
4	Промывка урн	2 раза в месяц
5	Уборка газонов	1 раз в двое суток
6	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в двое суток
7	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
8	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток
9	Мойка тротуаров	3 раза в теплый период
10	Поливка тротуаров	1 раз в сутки в жаркое время
11	Выкашивание газонов (при высоте растений более 30 см)	по мере необходимости

2. Считать периоды уборки: холодный период: октябрь - апрель; теплый период: май - сентябрь.

2. Озеленение земельного участка, входящего в состав общего имущества

N п/п	Виды работ	Периодичность выполнения работ
1	Плановые и внеплановые (по заявкам) осмотры с целью определения состояния зеленых насаждений, цветников и газонов	не менее 2 раз в год
2	Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями (цветниками, газонами, деревьями, кустарниками), подрезка деревьев, вырубка сухих деревьев и кустарников	не менее 1 раза в год

3. Периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества дома (уборка мест общего пользования (лестничных клеток, коридоров))

Вид работы	Периодичность выполнения
1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей, коридоров нижних 2 этажей	ежедневно
2. Влажное подметание лестничных площадок и маршей, коридоров выше 2-го этажа	2 раза в неделю
3. Мытье лестничных площадок и маршей, коридоров	3 раза в месяц
4. Мытье пола кабины лифта	ежедневно
5. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
6. Мытье окон	2 раза в год
8. Уборка площадки перед входом в подъезд.	Ежедневно в летний период, подметание от мусора в зимний период подметание, перекидывания снега.
9. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	2 раз в год
10. Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках	2 раза в год
11. Влажное подметание на балконных переходах	2 раза в месяц (в летний, осенне-весенний периоды при t_0 – не ниже 1 С),
12. Подметание на балконных переходах	2 раза в месяц, (в зимний период, при t_0 – ниже 1 С).

4. Периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества дома (содержание и текущий ремонт лифтового оборудования)

Наименование работ	Периодичность
1. Периодические осмотры	ежемесячно
2. Техническое обслуживание лифтов (ТО 1)	ежеквартально
3. Техническое обслуживание лифтов (ТО 2)	2 раза в год
4. Техническое обслуживание систем ЛДСС	ежеквартально
5. Текущий ремонт лифтов	ежегодно
6. Текущий ремонт систем ЛДСС	ежегодно
7. Диспетчерское обслуживание лифтов	ежедневно
8. Аварийное обслуживание лифтов	ежедневно

5. Периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества дома (дезинсекция и дератизация)

N п/п	Виды работ	Периодичность
1	Плановые и внеплановые (по заявкам) осмотры с целью выявления наличия грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях	не менее 2 раз в год
2	Проведение работ по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях	не менее 1 раза в год

6. Работы по аварийно-диспетчерскому обслуживанию:

N п/п	Перечень работ	Периодичность
1	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	круглосуточно

7. Работы, выполняемые в целях содержания крыш многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка кровли на отсутствие протечек.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и	2 раза в год (осенний,

	других элементов на эксплуатируемых крышах.	весенний осмотр)
5	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
6	Очистка кровли от скопления мусора, наледи.	по мере необходимости
7	Проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
8	Восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.	по мере необходимости
9	Проверка антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
10	Восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	по мере необходимости
11	Устранение нарушений, приводящих к протечкам.	незамедлительное
12	Разработка плана восстановительных работ при выявлении нарушений, приводящих к протечкам.	по мере необходимости
13	Проведение восстановительных работ в соответствии с разработанным планом.	по мере необходимости

8. Работы, выполняемые в целях содержания лестниц многоквартирного дома:

	Перечень работ	Периодичность
1	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
5	Разработка плана восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений.	по мере необходимости
6	Проведение восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений в соответствии с разработанным планом восстановительных работ.	по мере необходимости
7	Проверка состояния штукатурного слоя.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
8	Частичное восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.	по мере необходимости

9. Работы, выполняемые в целях содержания фасадов многоквартирного дома:

	Перечень работ	Периодичность
1	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности внутренних водостоков.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
5	Восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами в соответствии с разработанным планом восстановительных работ.	по мере необходимости
6	Контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	2 раза в год (осенний, весенний осмотр) по мере необходимости
7	Восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	по мере необходимости
8	Разработка плана восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений.	по мере необходимости
9	Проведение восстановительных работ в соответствии с разработанным планом.	по мере необходимости

10. Работы, выполняемые в целях содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:

	Перечень работ	Периодичность
1	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	круглосуточно
2	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	круглосуточно
3	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
5	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	круглосуточно
6	Контроль антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
7	Восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	по мере необходимости
8	Разработка плана восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений.	по мере необходимости
11	Проведение восстановительных работ в соответствии с разработанным планом.	по мере необходимости

11. Работы, выполняемые в целях содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах).	круглосуточно
2	Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	круглосуточно
3	Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	по мере необходимости
4	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	по мере необходимости
5	Контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	ежедневно
6	Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	по мере необходимости
7	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год

12. Работы, выполняемые в целях содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год
2	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год

13. Работы, выполняемые в целях содержания подвала многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Устранение причин нарушения температурно-влажностного режима подвальных помещений (при выявлении нарушений).	по мере необходимости
3	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и прямков.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.	по мере необходимости
5	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
6	Устранение неисправностей дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	по мере необходимости

14. Работы, выполняемые в целях содержания внутренней отделки многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
---	----------------	---------------

1	Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	по мере необходимости

15. Работы, выполняемые в целях содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	При выявлении нарушений в отопительный период.	незамедлительный ремонт
3	При выявлении нарушений в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	по мере необходимости

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

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в три года
2	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	по мере необходимости
4	Контроль состояния датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	по мере необходимости
5	Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	по мере необходимости
6	Обслуживание запирающих устройств (домофон)	ежемесячно

17. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Осмотры состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	по мере необходимости

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 дымоventилиационных 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 и балконных переходов 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. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
15. Поливка тротуаров и замощенной территории.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1. **Фундаменты:** Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. **Стены и фасады:** Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. **Перекрытия:** Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. **Крыши:** Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. **Оконные и дверные заполнения:** Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. **Межквартирные перегородки:** Усиление, смена, заделка отдельных участков.
7. **Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:** Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. **Полы:** Замена, восстановление отдельных участков.
9. **Внутренняя отделка:** Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
10. **Центральное отопление:** Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.
11. **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:** Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
12. **Электроснабжение и электротехнические устройства:** Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
13. **Вентиляция:** Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
14. **Мусоропроводы:** Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств (в случае их необходимости).
15. **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.
16. **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.

Генеральный директор ООО УК «Благо»

Н.Г. Бахманова

Председатель совета МКД

А.В. Антипин

**Перечень коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией
и определение размера платы за коммунальные услуги
в 2022г.**

1. По настоящему договору Управляющая организация обеспечивает Собственнику предоставление следующих коммунальных услуг:
 - 1.1. Отопление, освещение мест общего пользования.
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.

Управляющая организация

Генеральный директор ООО УК «Благо»

Председатель совета МКД



Н.Г. Бахманова

А.В. Антипин

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. Представление устных разъяснений Собственникам о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
14. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий, кроме справок связанных с регистрационным учетом граждан
15. Информирование Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги
16. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, а так же расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов

Управляющая организация

Генеральный директор ООО УК «Благо»



Н.Г. Бахманова

Председатель совета МКД

А.В. Антипин

**О порядке определения размеров платы и осуществления расчетов по договору
на 2022г.**

N п/п	Наименование	Стоимость работ, услуг с НДС (руб./кв. м в месяц)
1	2	3
I.	Управление многоквартирным домом	2,72
II.	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (далее - общее имущество), всего:	4,83
1.	Конструктивных элементов здания, внутридомовая инженерная система отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)	3,44
2.	Аварийно-ремонтное и диспетчерское обслуживание внутридомовой инженерной системы отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)	0,35
3.	Ремонт элементов благоустройства, расположенных на земельном участке, входящему в состав общего имущества.	0,16
4.	Ремонт электрической установки системы дымоудаления, автоматической пожарной сигнализации внутреннего пожарного водопровода, автоматической системы пожаротушения.	0,88
III.	Услуги по содержанию общего имущества	10,37
1.	Техническое обслуживание общего имущества. Тех.устройств и помещений в т.ч домофонов	3,48
2.	Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества. (в том числе механизированная уборка)	3,39
3.	Уборка помещений общего пользования	3,36
4.	Дезинфекция и дератизация	0,14
V.	Услуги по содержанию и текущему ремонту лифтового оборудования	4,96
VI	Расчетно-кассовое обслуживание	0,84
	Итого: размер платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения:	23,72

Примечание:

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

Генеральный директор ООО УК «Благо»

Н.Г. Бахманова

Председатель совета МКД

А.В. Антипин



Прошито, пронумеровано

количество листов 34

(Фирма ерме)
Людмила Александровна
Вологодская Т.А.

ФИО

