

ДОГОВОР № УКЛ-12/140
управления многоквартирным домом

г. Тюмень

«06» октября 2020 г.

Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с одной стороны, и

ООО «Управляющая компания «Ладья» (ООО «УК «Ладья»), именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора Казанцева Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений, расположенных в доме № 140, по улице Интернациональная, зафиксированного в протоколе общего собрания собственников от «06» октября 2020 года.

1.2. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Тюмень, ул. Интернациональная, д. 140.

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

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями собственниками нежилых помещений;
- надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг в целях содержания общедомового имущества лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

1.4. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям.

1.5. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией от имени и в интересах Собственников (либо своего имени и в интересах Собственников) и за счет Собственников в период срока действия договора, установленного настоящим договором.

1.6. Состав общего имущества многоквартирного дома утвержден общим собранием собственников и отражен в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.7. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно перечню, утвержденному решением общего собрания собственников помещений и отраженному в Приложении № 2 к настоящему договору, содержащему сведения о периодичности их оказания и выполнения (далее Перечень услуг и работ). Изменения в указанный перечень услуг и работ вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения к настоящему договору.

1.8. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.9. Работы и услуги, являющиеся предметом настоящего договора, выполняются Управляющей организацией самостоятельно и/или с привлечением иных юридических лиц на основании договоров, заключенных в интересах Собственников.

1.10. Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). В состав данных работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества согласовывается сторонами договора в приложении № 2 к настоящему договору.

1.11. Капитальный ремонт общего имущества проводится по отдельному решению общего собрания собственников помещений 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).

1.12. Необходимость выполнения работ капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (сроки работ, объем работ, стоимость, порядок финансирования, сроки возмещения расходов и т.д.) определяется собственниками помещений, по предложению Управляющей организации по результатам актов осмотра общего имущества или органами власти, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и

сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ.

При наличии предписания, выданного органами власти, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

1.13. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются в порядке, установленном действующим законодательством РФ, п. 1.10.-1.12. настоящего договора, и оформляются отдельными договорами.

1.14. Управляющая организация осуществляет обеспечение Собственников помещений коммунальными услугами (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, газоснабжение (при наличии)) для бытового потребления гражданами и производственного потребления. Владельцами нежилых помещений на основе договорных отношений с ресурсоснабжающими организациями, заключенных в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома или при отсутствии такового в порядке, установленном законодательством РФ.

При этом условия предоставления собственникам помещений коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, которые устанавливаются:

- требования к качеству предоставляемой коммунальной услуги (коммунальных услуг);
- порядок определения объема (количества) потребленного коммунального ресурса;
- периодичность и порядок проведения Управляющей организацией проверок наличия или отсутствия приборов учета и их технического состояния, достоверности предоставленных пользователем помещений сведений о показаниях таких приборов учета;
- порядок определения объема предоставленных коммунальных услуг и размера платы за коммунальные услуги;
- порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- основания и порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг.

1.15. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом многоквартирного дома 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, и в собственных интересах.

Соответствующие отношения Управляющей организации с Собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются в порядке, установленном ЖК РФ.

1.16. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться условиями настоящего договора, федеральными нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу РФ, регламентирующими взаимоотношения сторон, в том числе:

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме) в действующих редакциях в период действия настоящего договора,
- «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительства РФ (далее - Правила предоставления коммунальных услуг) в действующих редакциях в период действия настоящего договора,
- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями) в действующих редакциях в период действия настоящего договора;

- иными действующими нормами законодательства РФ в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, регулирующими взаимоотношения сторон по управлению многоквартирным домом,
- нормативными актами органов местного самоуправления,
- решениями уполномоченных органов по регулированию тарифов на коммунальные услуги.

1.17. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.18. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные (п. 1.17. договора): фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное,

социальное положение, сведения о наличии льгот, а для юридического лица – наименование (фирменное название) и место государственной регистрации, для всех лиц - сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

1.19. Управляющая организация обеспечивает конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке. Управляющая организация вправе поручить обработку персональных данных по договору другому лицу, путем включения в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

1.20. Работы и услуги, не вошедшие в перечни работ и услуг, являющиеся предметом настоящего договора, и выполняемые на границе эксплуатационной ответственности собственников, выполняются Управляющей организацией дополнительно по установленному ею прейскуранту. Прейскурант на платные услуги размещается на информационной доске по месту нахождения Управляющей организации или на ее официальном интернет-сайте (при наличии).

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственники помещений (жилых, нежилых) обязуются:

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

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

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

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

2.1.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

2.1.4. Использовать земельный участок, закрепленный за многоквартирным домом, без ущерба для других лиц.

2.1.5. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать правила и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

➤ производить переустройство (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения) и перепланировку помещения (изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения) только после получения разрешительных документов в порядке, установленном законодательством РФ,

➤ соблюдать чистоту и порядок в квартире, подъездах, лифтах, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования

➤ не курить в подъездах, лифтах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования

➤ выносить мусор, пищевые и строительные отходы в специально отведенные места (контейнерная площадка),

➤ не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод,

➤ осуществлять сдачу использованных ртутьсодержащих отходов (ламп) в специальные места их приема,

➤ использовать жилое помещение для проживания граждан,

➤ бережно относиться к расположенному в помещении оборудованию, а также к общему имуществу дома, объектам благоустройства (контейнерные площадки, малые архитектурные формы и т.д.) и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность;

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

➤ не допускать поломок установленных в помещении сантехнических приборов, арматуры, оберегать открыто проложенные трубопроводы от механических воздействий,

➤ устранять конденсат на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях,

➤ содержать в чистоте воздухозаборные решетки и отводы вентиляционных каналов,

➤ не устанавливать в вентиляционных каналах не предусмотренные проектом вытяжные вентиляторы, не перекрывать вентиляционные каналы и воздухозаборные решетки вытяжным воздуховодом от принудительной вытяжки с электрических (газовых) плит,

➤ не допускать увеличение влажности воздуха в квартире выше нормативной, проветривать помещения,

- при установленных пластиковых окнах необходимо проветривать помещение (обеспечивать однократный воздухообмен в час (в том числе и зимой), во избежание образования избыточной влаги,
- не устанавливать вплотную к наружным стенам и углам мебель, вешать ковры и картины,
- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся, едкие жидкости и кислоты;
- во избежание засора канализационной сети не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, пищевые отходы, наполнители для кошачьих туалетов и иные посторонние предметы;
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- не допускать утечек через водоразборную арматуру;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- оберегать трубы из полимерных материалов от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин,
- для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом,
- не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения,
- не устанавливать самодельных предохранительных электрических устройств,
- не совершать действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум и вибрацию;
- соблюдать в помещении тишину с 22 часов вечера до 8 часов утра (в выходные и праздничные дни с 22 часов вечера до 9 часов утра), а также с 13 до 15 часов ежедневно, либо осуществлять пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствам при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома;
- производить текущий ремонт помещения: побелку, окраску и оклейку стен, потолков, дверей, окраску полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замену оконных и дверных приборов, а также ремонт внутриквартирной электропроводки, внутриквартирных инженерных систем (трубы горячего и холодного водоснабжения, канализации и иное оборудование) согласно границам эксплуатационной ответственности,
- не использовать газовые и электроплиты для обогрева помещения,
- не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, балконы и лоджии легко воспламеняющимися и иными предметами (бытовые вещи, ящики, инвентарь, мебель и прочие предметы) с целью соблюдения пожарной безопасности;
- не осуществлять переоборудование и пристройку балконов и лоджий,
- не устанавливать эркеры и козырьки,
- не застраивать межбалконное пространство,
- не использовать чердаки для сушки белья, устройства мастерских или складов,
- не крепить без соответствующего разрешения на стены и кровлю дома растяжки, вывески, антенны, кондиционеры и т. п.,
- не красить снаружи оконные рамы краской, отличающейся по цвету от установленного для данного здания, либо устанавливать пластиковые окна другого цвета,
- осуществлять содержание домашних животных в соответствии с Законом Тюменской области от 07.04.2003г. № 130 «О содержании и защите домашних животных и мерах по обеспечению безопасности населения в Тюменской области».

2.1.6. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования и (или) на внутри домовых инженерных системах, приборах учета, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.7. Предоставлять доступ работникам или представителям Управляющей организации (в том числе работникам аварийных служб) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра и (или) выполнения необходимых ремонтных работ на внутридомовых инженерных системах, находящихся в помещении и входящих в состав общего имущества - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.7.1. Если Собственник в помещении (жилом, нежилом) произвел работы (кафельная плитка, декоративные короба, перегородки и т.д.), которые затрудняют доступ работникам Управляющей организации к объектам, входящим в перечень общего имущества, для производства вышеуказанных работ, то Собственник обязан немедленно за свой счет, принять меры по их устранению. Собственник не имеет в дальнейшем права требовать от Управляющей организации безвозмездного выполнения или компенсации выполненных Собственником восстановительных работ, указанных в настоящем пункте договора.

2.1.7.2. В случае если Собственник не обеспечил доступ в занимаемое помещение и к объектам, входящим в состав общего имущества, что повлекло причинение ущерба Управляющей организации и/или третьим лицам (иным нанимателям, собственникам помещений), то Собственник возмещает этот ущерб в полном объеме и за свой счет.

2.1.8. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в размере и в порядке, установленном в разделе № 3 настоящего договора.

До государственной регистрации права собственности на данное жилое помещение в порядке наследования, будущий собственник обязан вносить плату за жилое помещение в полном объеме пропорционально переходящего к нему наследственного имущества (ст. 1175 ГК РФ).

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

2.1.9. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственников в случае их временного отсутствия (на срок более двух дней) на случай возникновения аварийной ситуации и проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам, и их имуществу в полном объеме и за свой счет.

2.1.10. В случае длительного отсутствия вместе со всеми совместно проживающими членами семьи (отпуск, командировка, лечение в клинике, дачное или садоводческое общество и т.д.), 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 (при его наличии) и сообщать Управляющей организации контактные телефоны и адреса лиц, имеющих право доступа в помещение.

2.1.11. В течение 20 календарных дней рассматривать предложения Управляющей организации о распоряжении общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками. О принятом решении письменно уведомить Управляющую организацию.

2.1.12. Организовывать и проводить по предложению Управляющей организации или по требованию надзорных органов (предписание) общие собрания собственников помещений по вопросам выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, в порядке, установленном требованиями законодательства РФ и условиями настоящего договора.

2.1.13. Избрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме Совет дома и председателя Совета дома. Копию соответствующего протокола представить Управляющей организации.

2.1.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи коммунальных услуг.

2.1.15. Сообщать Управляющей организации об установке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в течение пяти рабочих дней с момента их опломбировки в ресурсоснабжающих организациях.

Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Тюмени в порядке, определяемом Правительствами РФ и Тюменской области.

2.1.16. Письменно сообщить Управляющей организации об отчуждении помещения и иных обстоятельствах, способных повлиять на взаимоотношения сторон (сдача в аренду, изменение статуса помещения и т.д.) путем направления в течение 05 (пяти) дней соответствующего заявления с приложением к нему копий документов, подтверждающих совершение гражданско-правовой сделки.

Собственник помещения при расторжении настоящего договора (продажа, дарение помещения и т.д.) обязуется произвести оплату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вперед до момента перехода права собственности на нового собственника.

2.1.17. Предоставить на период действия настоящего договора на безвозмездной основе помещения для размещения сотрудников Управляющей организации, непосредственно участвующих в исполнении договора, и для хранения, используемого ими для работы инвентаря и оборудования. Перечень помещений, передаваемых Управляющей организации отражен в Приложении № 4 к настоящему договору.

2.2. Собственники вправе:

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

2.2.2. Получать от Управляющей организации акт о непредоставлении (предоставлении ненадлежащего качества) услуг по настоящему договору и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

2.2.3. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве услуг по настоящему договору, условиях их предоставления, изменении размера платы за услуги и порядке их оплаты.

2.2.4. Требовать от Управляющей организации перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги (при наличии договорных отношений) в связи с непредоставлением (несоответствием) услуг.

2.2.5. Требовать предъявления уполномоченным представителем Управляющей организации документов (удостоверение, доверенность), подтверждающих их полномочия при осуществлении работ, предусмотренных в подпунктах 2.4.5., 2.4.12 настоящего договора.

2.2.6. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий на внутридомовых инженерных сетях требовать от Управляющей организации составления акта о причинах и фактических объемах повреждений. Данные акты оформляются бесплатно по письменному обращению Собственника.

2.2.7. Требовать от Управляющей организации возмещения ущерба, причиненного имуществу Собственника вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора в порядке, установленном законодательством РФ.

2.2.8. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

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

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

2.3. Собственники не вправе:

2.3.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), водоподогреватели мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

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

2.3.3. Самовольно устанавливать дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим собственникам.

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

2.3.5. Допускать хранение и стоянку транспортных средств на придомовой территории, в том числе на проездах перед главным входом в дом (подъезд), если такая стоянка (хранение) влечет создание препятствий для прохода пешеходов, подъезда спецтранспорта к площадкам для мусоросборников, а также для проезда и подъезда пожарной техники, машин скорой медицинской помощи, транспортных средств подразделений полиции, аварийно-спасательных служб, иных специальных и специализированных транспортных средств к жилому дому. А также не допускать стоянку (хранение) транспортных средств на тротуарах, газонах, детских, игровых и спортивных площадках в соответствии с правилами благоустройства г. Тюмени.

2.4. Управляющая организация обязуется:

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

2.4.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиям их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным разделом № 1 настоящего договора.

2.4.3. Обеспечить Собственникам предоставление коммунальных услуг в целях содержания общедомового имущества в необходимом им объеме, надлежащего качества, безопасных для их жизни и здоровья и не причиняющие вреда их имуществу. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, а также вести их учет.

2.4.4. Принимать меры к устранению недостатков качества услуг, отраженных в п. 2.4.2. и п. 2.4.3., в порядке и в сроки, установленные законодательством РФ.

2.4.5. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий на внутридомовых инженерных сетях. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты незамедлительно (не более часа с момента получения заявки). Сроки устранения аварий не должны превышать сроков устранения, установленных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда или иными нормативными актами.

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

2.4.7. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в сезонные периоды.

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

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

Расходы Управляющей организации, понесённые на изготовление технической документации, возмещаются Управляющей организацией Собственниками в порядке, установленном п.3.13. настоящего договора.

2.4.10. Уведомлять Собственников путем размещения информации на платежных документах и (или) на информационных досках многоквартирного дома или путем вручения председателю Совета Дома:

- об изменении размера платы, порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома, и коммунальных услуг в рамках настоящего договора в срок не позднее, чем за 30 дней до наступления перечисленных выше событий;

- о предстоящем ремонте (текущем или капитальном) общего имущества в многоквартирном доме не позднее, чем за 30 календарных дней до начала работ.

2.4.11. Обеспечить информирование собственников помещений в течение суток об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации на информационных досках многоквартирного дома.

2.4.12. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также по требованию Собственников направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления (предоставления ненадлежащего качества) жилищных или коммунальных услуг с составлением соответствующего акта, а также акта о причинении ущерба имуществу Собственника в связи с авариями на общем имуществе.

2.4.13. Производить в установленном порядке уменьшение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении данных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность в порядке, регламентированном нормативными актами.

2.4.14. В порядке, установленном настоящим договором, направлять Собственникам платежные документы для оплаты услуг, предоставляемых по настоящему договору, не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

2.4.15. Организовать самостоятельно или с привлечением ОАО «ТРИЦ» начисление, сбор и перечисление платежей, осуществляемых Собственниками в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Платежные документы должны соответствовать требованиям действующего законодательства РФ.

2.4.16. Рассматривать заявления, обращения, претензии Собственника, оформленные в письменном виде и/или поступившие по электронной почте, в установленные действующим законодательством сроки, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

2.4.17. Ежегодно, по окончании 12 месяцев с момента вступления настоящего договора в юридическую силу, в течение трех месяцев, следующих за истекшим отчетным периодом, текущего года представлять Собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения на информационных досках или передачи председателю Совета Дома. Форма отчета по управлению утверждена на общем собрании собственников помещений и является Приложением № 3 к настоящему договору.

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

2.4.19. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

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

2.4.21. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования, находящегося на границе эксплуатационной ответственности Собственника в порядке, отраженном в п. 1.20. настоящего договора.

2.4.22. Раскрывать информацию о своей деятельности на собственном сайте (при наличии) или в порядке, регламентированном Правительством РФ.

2.4.23. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц (на договорной основе) организовать работу по хранению и ведению архива поквартирных карточек и карточек регистрации, работу по регистрации и снятию с регистрационного учета граждан, проживающих в многоквартирном доме, а также по приему необходимых документов для получения и замены паспорта гражданина РФ.

2.5. Управляющая Организация вправе:

2.5.1. Требовать допуска работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и (или) выполнения необходимых ремонтных работ к внутридомовым инженерным системам и/или к конструктивным элементам дома, входящим в состав общего имущества дома.

2.5.2. Требовать от Собственников платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке и на условиях настоящего договора и принимать меры по взысканию задолженности путем обращения в судебные органы с отнесением на собственника понесенных судебных расходов (госпошлина и т.д.).

2.5.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений без права голосования, в т.ч. направлять предложения о необходимости их организации и проведения по вопросам проведения работ по текущему или капитальному ремонту, о пользовании общим имуществом дома и иным вопросам, необходимым для надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

2.5.4. С согласия Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, на ликвидацию аварий на общем имуществе, на восстановление общего имущества после вандальных действий и на иные цели устанавливаемые Собственниками, с правом оставления за собой до 20 (двадцать) % средств полученных от использования общего имущества в качестве вознаграждения.

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

2.5.6. В счет уменьшения своих обязательств перед третьими лицами (ресурсоснабжающими организациями, подрядчиками), привлеченных к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору, уступить указанным лицам право требования взыскания суммы задолженности собственников жилых/нежилых помещений перед Управляющей организацией за жилищно-коммунальные услуги, на основании заключенного договора в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ и нормами действующего законодательства РФ.

2.5.7. Осуществлять иные права и обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Плата за помещение (жилое, нежилое) для Собственников по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за капитальный ремонт, проведенный в порядке, отраженном в п. 1.11.-1.13. настоящего договора, отражается в платежном документе отдельной строкой, в размере и в порядке, установленном решением собственников помещений многоквартирного дома, и предъявляется к оплате после подписания актов приема-передачи данных работ.

2) Собственники нежилых помещений заключают отдельный договор со специализированной организацией на предоставление услуг по вывозу ТКО и оплату данных услуг по настоящему договору не производят.

3.2. Стороны договорились, что размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору определяется в Приложении №5 к настоящему договору

3.2.1. Размер оплаты Собственниками услуг по настоящему Договору, содержащийся в Приложение № 5 к настоящему договору действует по 31 декабря 2021 года и подлежит пересмотру на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации и нормативных актов г.Тюмени.

3.2.2. В дальнейшем размер оплаты, Собственниками услуг по настоящему Договору, содержащийся в Приложении № 5 к настоящему договору, подлежит ежегодному обязательному пересмотру на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации.

3.2.3. В случае если общим собранием Собственников будет принято решение об изменении условий Приложения № 5 к настоящему договору, такие изменения оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

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

3.2.5. Если Собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (т.е. общее собрание в указанные в п.3.2.1 и 3.2.2. настоящего договора сроки Собственниками не проводилось, либо общее собрание Собственников не состоялось в связи с отсутствием кворума, либо решение об утверждении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества на общем собрании собственников было не принято по результатам голосования и т.п.), такой размер устанавливается органом местного самоуправления соответствующими нормативными актами.

3.2.6. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

3.2.7. Уведомление об изменении размера платы осуществляется в порядке, регламентированном условиями настоящего договора (п. 2.4.10. настоящего договора).

3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам.

Проведение ежегодных общих собраний собственников помещений по изменению размера платы за коммунальные услуги и оформление дополнительных соглашений не требуется.

Уведомление об изменении размера платы за коммунальные услуги осуществляется в порядке, регламентированном условиями настоящего договора.

3.4. Плата за помещение (жилое, нежилое) вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежных документах, представленных не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, в следующем порядке:

- за жилые помещения - собственниками и нанимателями на основании платежных документов, выставляемых ОАО «ТРИЦ» по соответствующему договору с Управляющей организацией в расчетно-кассовые центры ОАО «ТРИЦ» и иные пункты приема платежей;

- за нежилые помещения органов местного самоуправления, переданные в аренду - собственником на основании платежных документов выставленных Управляющей организацией и на ее расчетный счет,

- за нежилые помещения, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц - собственником на основании платежных документов выставленных Управляющей организацией и на ее расчетный счет.

3.5. Плата за коммунальные услуги, при наличии договоров на поставку данных услуг, между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями, вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей и/или ресурсоснабжающей организации, указанный в платежных документах, представленных не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, в следующем порядке:

- за жилые помещения - собственниками и нанимателями на основании платежных документов, выставляемых ОАО «ТРИЦ» по соответствующему договору с Управляющей организацией в расчетно-кассовые центры ОАО «ТРИЦ» и иные пункты приема платежей;

- за нежилые помещения, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц - собственником на основании платежных документов выставленных Управляющей организацией и на ее расчетный счет или непосредственно на расчетный счет ресурсоснабжающих организаций по заключенным с ними договорам,

- за нежилые помещения органов местного самоуправления, переданные в аренду - собственником в порядке, регламентированном нормативными актами или заключенными договорами.

3.5.1. Собственники помещений в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносят плату за коммунальные услуги, предоставленные им в жилом (или нежилом) помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее – коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

3.5.2. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную Собственникам в жилом помещении, оборудованном индивидуальным прибором учета, определяется исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период.

3.5.3. При отсутствии индивидуального прибора учета холодной воды, горячей воды, размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, предоставленную Собственникам, определяется исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

3.5.4. При отсутствии индивидуального прибора учета тепловой энергии размер платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную Собственникам в жилом помещении, определяется исходя из норматива потребления коммунальной услуги или исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

3.5.5. Размер платы за коммунальную услугу водоотведения, предоставленную за расчетный период в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета сточных бытовых вод, рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком жилом помещении и определенных по показаниям индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды за расчетный период, а при отсутствии приборов учета холодной и горячей воды - исходя из норматива водоотведения.

3.5.6. Внесение Собственниками (жилых, нежилых) помещений платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед Управляющей организацией.

3.6. Собственники имеют право вносить плату за содержание и ремонт помещений частями за прошедший месяц до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту помещений многоквартирного дома в счет будущих периодов.

3.7. Наниматели жилых помещений по договору социального найма вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в порядке и в размере, установленным решением общего собрания собственников помещений и условиями настоящего договора.

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

3.8. Льготы и субсидии на оплату услуг, являющихся предметом настоящего договора, предоставляются Собственнику и совместно проживающим с ним гражданам в соответствии с действующим законодательством РФ и нормативными актами органов местного самоуправления.

3.9. Неиспользование Собственником помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение.

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

3.10. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Собственником и Управляющей организацией, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.11. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по настоящему договору Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.12. Собственники возмещают Управляющей организации понесенные расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому в случае отсутствия указанной документации на момент принятия дома в управление.

Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого Собственника, определяется Управляющей организацией от общей суммы понесенных расходов пропорционально доле каждого Собственника на общее имущество в многоквартирном доме.

Оплата Собственниками указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставляемых Управляющей организацией каждому Собственнику соответствующих счетов.

В случае утраты технической документации на многоквартирный дом по вине Управляющей организации, последняя обязана восстановить техническую документацию за свой счет.

3.13. Собственник (владелец) нежилого помещения обязан подписывать акты об оказании услуг или направлять письменный мотивированный отказ от их подписания в течение 5 (пяти) дней с момента получения в Управляющей организации. В случае, если в указанный срок Собственник нежилого помещения не представит подписанный акт или мотивированный отказ от его подписания в Управляющую организацию услуги считаются принятыми и подлежащими оплате по цене, установленной настоящим договором.

3.14. В случае неявки Собственника (владельца) нежилого помещения или его представителя за получением счетов на оплату и актов об оказании услуг в установленный настоящим договором срок, акты подписываются Управляющей организацией в одностороннем порядке, а услуги считаются принятыми и подлежащими оплате на условиях, определенных договором.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. 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 РФ и условиями настоящего договора.

4.2. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственников.

4.3. Собственники не несут ответственности по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

4.4. Условия освобождения от ответственности:

4.4.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

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

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

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества

собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

4.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором (п. 2.1, п. 2.3. договора управления), Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, в том числе повлекших за собой порчу общего имущества в многоквартирном доме или порчу имущества других Собственников.

4.6. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников и нанимателей жилых помещений не полученную плату и судебные издержки.

4.7. Восстановление общего имущества дома, поврежденного вследствие аварийной ситуации, поджога, вандализма, хулиганских или иных противоправных действий, в т.ч. по вине собственника, совместно проживающих с ним лиц, либо третьих лиц, осуществляется Управляющей организацией за счет или самостоятельно виновными лицами или за счет средств текущего ремонта и/или доходов от использования общего имущества дома (при наличии), при невозможности установления виновных лиц.

Факт необходимости выполнения работ, отраженных в настоящем пункте договора, устанавливается соответствующим актом, составленным в присутствии представителя Управляющей организации, собственника помещения или председателя Совета Дома и/или с привлечением сотрудников органов полиции.

Размер ущерба определяется сметой, составленной Управляющей организацией с учетом действующей системы налогообложения и подлежит согласованию с собственниками помещений или председателем Совета Дома.

Ущерб, причиненный общему имуществу дома, подлежит возмещению:

- виновным собственником в порядке, на условиях и в сроки, согласованные с Управляющей организацией,
- в случае невозможности установления виновных лиц – за счет средств текущего ремонта и/или доходов от использования общего имущества дома (при наличии) путем выполнения соответствующих ремонтных работ Управляющей организацией или привлеченной ею подрядной организацией по договору подряда с согласованием сметной документации с собственниками помещений или председателем Совета Дома.

4.8. В случае, если собственники помещений или Совет Дома представит письменное возражение (несогласие) по направлению средств текущего ремонта и/или доходов от использования общего имущества (при наличии) на восстановительные работы поврежденного неизвестными лицами общего имущества дома, Управляющая организация освобождается от ответственности за надлежащее исполнение принятых на себя договорных обязательств в части содержания соответствующего поврежденного общего имущества дома.

4.9. В случае невнесения Собственниками платы по настоящему договору в установленные сроки начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.10. Управляющая организация не несет ответственность за причинение ущерба общему имуществу многоквартирного дома и/или ущерб имуществу собственников многоквартирного дома, в случае если данный ущерб возник в связи с неисполнением Собственниками своих законных обязанностей по принятию решения общего собрания собственников помещений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома 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).

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, Стороны обязуются улаживать путем переговоров.

В случае совершения стороной договора действий, противоречащих условиям договора, его целям и принципам, сторона, выявившая такие нарушения, обязана в 30 (тридцатидневный) срок направить претензию в адрес стороны, совершившей такие действия, а последняя, в свою очередь обязана принять такую претензию и рассмотреть в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения.

5.2. 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.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

6.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через уполномоченных лиц (далее по тексту договора - Совет дома), права и обязанности которому делегируются решением общего собрания.

В случае отсутствия возможности исполнять обязанности, Совет дома оповещает об этом Собственников. Собственники обязаны на Общем собрании в течении тридцати календарных дней рассмотреть предложение Совета дома о его переизбрании и принять соответствующее решение. При не проведении Общего собрания в указанный срок, Совет дома самостоятельно наделяет своими полномочиями любого Собственника.

6.2. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственниками дома или Советом дома путем:

6.2.1. получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве оказанных услуг и (или) выполненных работ (по письменному запросу);

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

6.2.3. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

6.2.4. составления актов о нарушении условий договора;

6.2.5. созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений управляющей организацией по исполнению условий настоящего договора с обязательным письменным уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) в порядке, установленном статьей 45 Жилищного Кодекса РФ;

6.2.6. получения не реже 1 раза в год письменного отчета по форме, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 3) в порядке, регламентированном п. 2.4.17. настоящего договора;

6.2.7. ознакомления с актом технического состояния многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;

6.2.8. ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

6.3. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом помещении граждан, общему имуществу; правонарушений Собственника по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий договора.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя), подрядной (обслуживающей) организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт должен быть составлен не позднее 12 часов с момента обращения Собственника (нанимателя) в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации.

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

6.6. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя) или его представителя акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии 2 (двух) незаинтересованных лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в 2 (двух) экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (нанимателю) или его представителю под расписку, второй - остается у управляющей организацией.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор и приложения к нему считаются подписанными с момента его акцептования (утверждения) собственниками помещений на общем собрании, оформленном протоколом общего собрания.

7.2. Настоящий договор вступает в силу с «06» октября 2020 г. и считается заключенным сроком на пять лет.

Если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении, то настоящий договор считается автоматически пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок. Пролонгация может быть неоднократной.

7.3. Изменение, дополнение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

они
7.4. Действие настоящего договора прекращается в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ:

юр
утся
7.4.1. по истечении срока действия договора, с обязательным письменным уведомлением Сторон за 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора:

- если по инициативе Собственников, то путем предоставления соответствующего решения собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом собрания, через приемную Управляющей организации,

ков.
вета
ный
- если по инициативе Управляющей организации - путем размещения информации на информационных досках многоквартирного дома и в платежных документах.

7.4.2. досрочно, до истечения срока действия договора, с обязательным письменным уведомлением за два месяца до предполагаемой даты расторжения договора:

вора
- по соглашению сторон;

слуг
утом
- при изменении Собственниками способа управления многоквартирным домом, оформленного решением общего собрания Собственников с обязательным уведомлением и участием представителя Управляющей организации. Уведомление о проведении соответствующего общего собрания должно быть вручено в приемную Управляющей организации в сроки, установленные ст. 45 Жилищного Кодекса РФ, с последующим предоставлением заверенной копии протокола общего собрания и указанием лица, которому надлежит передать техническую документацию на дом;

ных
ных
ным
га) в
- в случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных настоящим договором. Решение о досрочном расторжении договора по данному основанию принимается решением общего собрания Собственников с обязательным уведомлением и участием представителя Управляющей организации. Уведомление о проведении соответствующего общего собрания и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых на себя обязательств должны быть вручены в приемную Управляющей организации в сроки, установленные ст. 45 Жилищного Кодекса РФ, с последующим предоставлением заверенной копии протокола общего собрания;

стью
дейс
мом
- в случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещение в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного лица считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме,

- в случае ликвидации Управляющей организации,

- по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

и с
ации
7.5. При отчуждении недвижимого имущества Собственником другим лицам обязанности по оплате за услуги до момента регистрации перехода права собственности сохраняются за Собственником, если иное не установлено в договоре между Собственником и будущим собственником помещения. Новый Собственник считается автоматически присоединенным к настоящему договору с момента вступления в права собственности,

тва в
ощих
ой из
7.6. Договор подлежит изменению в одностороннем порядке в случае принятия закона и иных нормативных актов, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора. Оформление дополнительного соглашения к договору в данном случае не требуется. О наступивших изменениях стороны уведомляют друг друга путем размещения соответствующего уведомления в течение 30 календарных дней с момента наступления изменений на информационных досках многоквартирного дома и/или путем вручения председателю Совета Дома.

поча
ации,
ценя
ны и
(при
собые
7.7. При расторжении настоящего договора обязательства по нему прекращаются их исполнением, а в части исполнения принятых по настоящему договору финансовых обязательств (оплата за помещение и коммунальные услуги, оплата текущего или капитального ремонтов, затраты Управляющей организации на инвестирование в общее имущество и т.д.) - до полного их выполнения или проведением полных взаимных расчетов между сторонами.

При
тия с
яется
пи его
7.8. При расторжении настоящего договора управление обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все споры между сторонами решаются в досудебном (претензионном) порядке. Претензия должна быть рассмотрена получившей ее стороной и на нее дан письменный ответ в течение срока, установленного законодательством РФ. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр договора хранится у одного из собственников помещений или у Председателя Совета Дома, второй в Управляющей организации.

8.4. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформленные в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

8.5. Неотъемлемой частью настоящего договора являются приложения:

- № 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома.
 № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
 № 3 – Форма отчета по тарифу на содержание и ремонт общего имущества дома.
 № 4 – Перечень помещений, передаваемых Управляющей организации.
 № 5 – Цена договора и порядок внесения платы по договору.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

9.1. Управляющая организация:

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ладья»
Сокращенное наименование	ООО «УК «Ладья»
Юридический адрес	625514, Тюменская область, Тюменский район, с. Созоново, ул. Дорожная, д. 12
Фактический/Почтовый адрес	625007, г. Тюмень, бульвар Бориса Щербины, д. 18
ИНН/КПП	7224043638 / 7224010001
ОГРН	1107232029233
Расчетный счет	407 028 100 671 000 040 60
Банк	в Западно-Сибирский банк ПАО «Сбербанк России» г. Тюмень
Корреспондентский счет	301 018 108 000 000 006 51
БИК	047102651
e-mail	uk.ladya@mail.ru
сайт	www.uk-ladya72.ru
Телефон/факс Диспетчерской службы	(3452) 68-35-61, режим работы с 8-30 до 17-30, ежедневно кроме субботы, воскресенья и праздничных дней.
Телефон аварийной службы	(3452) 61-75-76, режим работы с 17-30 до 8-30 с понедельника по пятницу. Суббота, воскресенье и праздничные дни круглосуточно.
Телефон общего отдела и бухгалтерии	(3452) 68-30-59, режим работы с 8-30 до 17-30, ежедневно кроме субботы, воскресенья и праздничных дней.

9.2. Собственник:

Адрес расположения многоквартирного дома	Тюменская область, город Тюмень, улица Интернациональная, дом 140
--	---

Управляющая организация:
 ООО «Управляющая компания «Ладья»
 Генеральный директор
 С.А. Казанцев
 М.П.



Председатель совета многоквартирного дома, действующий от имени собственников помещений в многоквартирном доме (вопрос № 3 Протокола внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 06.10.2020 г.):

**Состав общего имущества многоквартирного дома
расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Интернациональная, д. 140**

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого резьбового соединения на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых резьбовых соединений на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, 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.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью. Перечень общего имущества определяется техническим паспортом на жилой дом и границами эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- На системах горячего и холодного водоснабжения – первое резьбовое соединения от стояка;

- На системе канализации – плоскость раструба тройника;
- На системе отопления – до первого отсекающего крана от стояка;
- По электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющиеся частью квартиры) или в отгороженный тамбур.

ПРИМЕЧАНИЕ: В состав общего имущества жилого дома не входят:

1. Кабельные линии связи, интернета телевидения, антенны;
2. Отопительные приборы в жилых/нежилых помещениях, при наличии на них запорной арматуры;
3. Индивидуальные приборы учета горячего, холодного водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения;
4. Электроплиты, газовые плиты;
5. Парапеты и остекление квартирных балконов.

Управляющая организация:
 ООО «Управляющая компания «Ладья»
 Генеральный директор
 С.А. Казанцев
 М.П.



Председатель совета многоквартирного дома,
 действующий от имени собственников помещений в
 многоквартирном доме (вопрос № 3 Протокола
 внеочередного собрания собственников помещений
 в многоквартирном доме от 06.10.2020 г.):

[Handwritten signature]

№ п/п
1.1.
1.2.
1.3.
1.4.
1.5.
1.6.
1.7.
1.8.
1.9.
1.10.
1.11.
1.11.
2.1

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Системы	Составляющие	Выполняемые работы и услуги	Период выполнения
1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду				
1.1.	Строительные конструкции	Кровля	Очистка скатных кровель от снега, обеспечение толщины снежного покрова на кровлях не более 30 см	Постоянно, до 01 мая
1.2.	Придомовая территория		Рыхление снега, уборка придомовых территорий при проведении весенней уборки территории жилого дома	До 01 мая
1.3.	Придомовая территория		Ремонт, покраска оборудования детских, спортивных, хозяйственно-бытовых площадок, скамеек, урн	С 01 мая до 01 июня
1.4.	Придомовая территория		Побелка деревьев и поребриков	До 01 мая
1.5.	Придомовая территория		Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по санитарной очистке города	В период проведения весеннего месячника по благоустройству
1.6.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний горячей деаэрированной водой, а также останов и герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. Не допускать отсутствия заполнения системы деаэрированной водой после проведения гидравлических испытаний	После окончания отопительного периода
1.7.	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Обеспечение исправной работы ливневой канализации в переходный период	1 раз в год до 15 марта
1.8.	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение врезания воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	01 апреля по -01 мая
1.9.	Инженерные коммуникации	Водоснабжение и канализация	Расконсервация и ремонт поливочной системы (ревизия запорной арматуры)	До 01 июня
1.10.	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Очистка отмосток от снега при подготовке к сезонной эксплуатации	До 30 марта (график)
1.11.	Строительные конструкции	Козырьки над подъездами	Очистка козырьков от снега и надели	До 30 марта (график по необходимости)
1.12.	Строительные конструкции	Окна и двери	Работы по снятию доводчиков, пружин на входных дверях	До 15 мая
2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду				
2.1.	Строительные	Кровля	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	С 15 мая по 15

	конструкции			августа (график)	2.14
2.2.	Строительные конструкции	Кровля	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2% от площади кровли независимо от материала кровли, усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления.	С 15 мая по 15 сентября (по графику и по мере необходимости)	2.15
2.3.	Строительные конструкции	Кровля	Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений ограждения, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений)	С 15 мая по 15 августа (по графику и по мере необходимости)	2.16.
2.4.	Строительные конструкции	Кровля	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов	По графику 1 раз в год	
2.5.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Проведение гидропневматической промывки системы без разбора ее элементов со снятием сопла элеватора в соответствии с Инструкцией по подготовке системы отопления к отопительному периоду	С 15 мая по 15 августа по графику 1 раз в 2 года и после ремонта системы	2.17.
2.6.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Гидравлические испытания системы в соответствии с «Правилами технической эксплуатации жилищного фонда», а также требованиями технического надзора энергоснабжающей организации и Управляющей компании	С 15 мая по 15 августа по графику	2.18
2.7.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулирующей арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек	По графику 1 раз в год и по мере необходимости	2.19
2.8.	Инженерные коммуникации	Система ГВС	Гидравлические испытания системы, проходящей по техническим подпольям, до отсекающей арматуры по стоякам – подающего и циркуляционного трубопроводов	С 15 мая по 15 августа	2.20
2.9.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Врезка штуцеров, воздушников, спутников, гильз в систему, заливка масла в гильзы при необходимости	С 15 мая по 15 августа	2.21
2.10	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Снятие, установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрения дисков задвижек, проверки плотности колец задвижек, плотности закрытия, опрессовки), замена фланцевых соединений по всей системе – с ведением журнала	С 15 мая по 15 августа (1 раз в 3 года)	2.22
2.11.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения)	С 15 мая по 15 августа	2.23
2.12.	Инженерные коммуникации	Система ХВС	Консервация (отсечение от системы ХВС, слив воды) из поливочной системы	До 15 сентября	
2.13.	Инженерные коммуникации	Система ХВС, ливневая канализация	Ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	По мере необходимости до 30 августа	2.24

фик)	2.14	Строительные конструкции	Перекрытия фундаментов и стены подвалов	Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций	С 15 мая до 15 августа (график)
о 15 (по мере сти)	2.15	Строительные конструкции	Стены и фасады	Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5 % от площади цоколя) герметизация стыков	С 15 мая до 15 августа (график)
о 15 по мере сти)	2.16.	Строительные конструкции	Фундаменты и стены подвалов	Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций, устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.	Постоянно
раз в	2.17.	Придомовая территория		Очистка отмосток от мусора и растительности	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
о 15 фику	2.18	Строительные конструкции	Полы, стены	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений, восстановление отдельных участков в местах общего пользования	1 раз в год, график
да и нта	2.19	Строительные конструкции	Окна и двери	Работы по установке доводчиков, пружин на входных дверях	До 30 октября
о 15 фику	2.20	Строительные конструкции	Окна	Остекление мест общего пользования, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных изделий	По графику и по мере необходимости
раз в ре сти	2.21	Строительные конструкции	Двери	Ремонт и укрепление входных, межэтажных дверей (обеспечение плотного притвора дверей тамбура, заделка щелей в дверях и в дверных коробках), установка исправных скобяных изделий, очистка и покраска входных дверей	С 15 мая по 15 августа, график
15	2.22	Инженерные коммуникации	Система отопления	Снятие показаний приборов на элеваторном узле (давление, температура теплоносителя до и после элеваторного узла) с ведением журнала	1 раз в месяц в течение отопительного сезона и по мере необходимости
15 в 3	2.23	Придомовая территория		Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по санитарной очистке города	При проведении осеннего месячника по благоустройству
15	2.24	Строительные конструкции	Внутренняя отделка в подъездах	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками	По графику и по мере необходимости
ия					
и до					

2.25	Строительные конструкции	Лестницы, балконы, крыльца	восстановление или замена отдельных участков и элементов	по мере необходимости
2.26	Места общего пользования	Мусоропроводы	восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.	по мере необходимости
2.27	Придомовая территория	Внешнее благоустройство	ремонт и восстановление разрушенных участков, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, контейнерных площадок.	по мере необходимости

3. Работы, выполняемые при обслуживании жилого фонда в течение года

3.1.	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Заделка щелей и трещин, устранение провалов, ремонт просевшей отмостки до 5 % от общей протяженности на доме в год	С 15 мая по 15 октября
3.2.	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Проведение технического осмотра систем в технических подвалах	2 раза в месяц, график
3.3.	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Открытие-закрытие запорно-регулирующей арматуры	1 раз в месяц
3.4	Придомовая территория		Подметание свежеснеженного снега на асфальтированной придомовой территории до 2 см.	1 раз в сутки в дни снегопада
3.5	Придомовая территория		Подметание асфальтированной территории в дни без снегопада	Ежедневно
3.6	Придомовая территория		Подсыпка песком придомовой территории (во время гололеда)	1-2 раза в сутки во время гололеда
3.7	Придомовая территория		Очистка асфальтированной территории от наледи с предварительной обработкой хлоридами (во время гололеда)	1 раз в сутки во время гололеда
3.8	Придомовая территория		Сметание снега со ступеней и площадок	Ежедневно
3.9	Придомовая территория		Перекидывание снега и скол льда (50 % асфальтированной территории)	1 раз в 2 суток
3.10.	Придомовая территория		Уборка крупного мусора с придомовой территории, вывоз мусора	Ежедневно
3.11.	Придомовая территория		Уборка газонов	1 раз в двое суток
3.12.	Придомовая территория		Очистка контейнерной площадки, урн от мусора	1 раз в сутки
3.13.	Придомовая территория	Входные крыльца	Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора),	Ежедневно

			очистка металлической решетки и приямка		
ости	3.14.	Придомовая территория	Озеленение	Проведение осмотров, обеспечение сохранности и уход за насаждениями (рыхление почвы, полив, вырубка деревьев диаметром до 10см. и кустарников)	В агротехнические сроки
ости	3.15.	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Очистка дренажа, устранение засоров	По мере необходимости
ости	3.16	Инженерные коммуникации	Канализация	Промывка (прочистка) трубопроводов канализации	2 раза в год и по мере необходимости
	3.17.	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов	По мере необходимости
о 15	3.18	Инженерные коммуникации	Системы отопления	Ремонт приборов отопления, предусмотренных проектом, а именно: заваривание порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гидравлическими испытаниями, замена секции чугунного радиатора	По мере необходимости
сяц,	3.19.	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Замена аварийных участков трубопроводов и запорной арматуры (ГВС, ХВС, канализации) в объеме 1 % от общей протяженности системы дома в год	По мере необходимости
сяц	3.20.	Строительные конструкции		Производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги в вентиляционных каналах	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
в дни	3.21.	Строительные конструкции		Осмотр оголовков дымоходов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки в зимнее время не реже 1 раза в месяц, сведения о проверке заносить в специальный журнал	Не реже 1 раза в месяц в зимний период
но	3.22.	Места общего пользования	Лифты	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
рки во	3.23	Места общего пользования	Лифты	Мытье стен и дверей кабины лифта	2 раза в месяц
леда	3.24.	Места общего пользования	Окна	Мытье окон	2 раза в год
и во	3.25	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю
леда	3.26.	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
но	3.27	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)	2 раза в год и по мере необходимости
ток	3.28	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия ВРУ	2 раза в год и по мере
но					

		ния		необходимости
3.29	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной электросети мест общего пользования	2 раза в год и по мере необходимости
3.30	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	2 раза в год и по мере необходимости
3.31	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора	2 раза в год и по мере необходимости
3.32	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и ответвительных распределительных щитах	2 раза в год и по мере необходимости
3.33	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	Постоянно
3.34	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Снятие показаний электросчетчиков мест общего пользования и лифтов в ведении журнала	Ежемесячно

В жилых, нежилых и подсобных помещениях работы выполняются собственниками, пользователями помещений.

Управляющая организация:
 ООО «Управляющая компания «Лидья»
 Генеральный директор
 С.А. Казанцев
 М.П.



Председатель совета многоквартирного дома,
 действующий от имени собственников помещений в
 многоквартирном доме (вопрос № 3 Протокола
 внеочередного собрания собственников помещений в
 многоквартирном доме от 06.10.2020 г.):

Форма ОТЧЕТА управляющей организации о выполненных за отчетный период работах (услугах)
по договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Тюмень, ул. Интернациональная, д. 140

1. Основная информация

- 1.1. Отчетный период: _____ год.
1.2. Управляющая организация: _____.
1.2.1. Лицензия на управление МКД № _____.
1.3. Основания управления многоквартирным домом: решение общего собрания собственников (протокол от _____).
1.4. Реквизиты договора управления: договор от «_» _____ года № _____.
1.5. Срок действия договора управления: _____.

2. Информация о многоквартирном доме

2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

1	Адрес многоквартирного дома	
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3	Серия, тип постройки	
4	Год постройки	
5	Степень износа по данным государственного технического учета	
6	Степень фактического износа	
7	Год последнего капитального ремонта	
8	Количество этажей	
9	Наличие подвала	
10	Наличие цокольного этажа	
11	Наличие мансарды	
12	Наличие мезонина	
13	Количество квартир	
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
15	Строительный объем	
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
17	Количество лестниц	
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	

19	Уборочная площадь общих коридоров	
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____	
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

2.2. 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		
2	Наружные и внутренние капитальные стены		
3	Перегородки		
4	Перекрытия: – чердачные – междуэтажные – подвальные – другие		
5	Крыша		
6	Полы		
7	Проемы: – окна – двери – другие		
8	Отделка: – внутренняя – наружная – другая		
9	Механическое, электрическое, 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 – холодное водоснабжение – горячее водоснабжение – водоотведение – газоснабжение – отопление (от внешних котельных) – отопление (от домовой котельной) – печи – калориферы – АГВ – другое		
11	Крыльца		
12	Другое		

3. Поступившие средства за отчетный период

3.1. За отчетный период по статье «Содержание и ремонт жилого помещения»:

Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД	
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	
Поступило средств	
Процент оплаты от начисленной суммы	

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: _____.

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: _____.

3.4. Должники:

№ п/п	№ Квартиры	Период образования задолженности	Сумма долга	Принятые меры	Примечания
1					
2					
3					
4					
5					
6					

ВСЕГО: _____.

4. Выполненные работы и понесенные затраты по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

4.1. Фактические затраты по статье «Содержание и ремонт жилого помещения» за отчетный период:

№ п/п	Фактические затраты по статье	Сумма, руб.
1	Содержание придомовой территории	
2	Уборка лестничных клеток	
3	Обслуживание мусоропроводов	

4	Техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома (в том числе аварийно-диспетчерская служба)	
5	Эксплуатация, техническое и аварийное обслуживание лифтов	
6	Расходы на освещение мест общего пользования	
7	Проверка вентканалов и дымоходов	
8	Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	
9	Дератизация	
10	Техническое обслуживание наружного газопровода	
11	Ремонт общего имущества многоквартирного дома	
12	Услуги управления	
13	Расходы на сбор и начисление платежей	
14	ИТОГО затрат за 20__ год	
15	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 20__ году	
16	Перерасход за 20__ год	

5. Сведения о выполнении плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

5.1. Сведения об утверждении плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Срок выполнения работ (услуг)	Факт выполнения (оказания)/ дата выполнения (оказания)	Причины отклонения от плана
1					
2					
3					
4					

6. Сведения о выполнении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

6.1. Сведения об утверждении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме: согласован с собственниками помещений на основании минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290.

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Периодичность выполнения работы/оказания услуги	Факт выполнения (оказания) / дата выполнения (оказания)	Причины отклонения от плана
1	Мытье окон	Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290 (Минимальный перечень работ), договор управления от _____			
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех	Минимальный перечень работ, договор управления от _____			

	этажей	_____			
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	Минимальный перечень работ, договор управления от _____			
4	Влажное подметание лифта	Минимальный перечень работ, договор управления от _____			
5	Мытье лифта и площадок около мусоропровода	Минимальный перечень работ, договор управления от _____			
6	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Минимальный перечень работ, договор управления от _____			
7	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	Минимальный перечень работ, договор управления от _____			
8	Подметание свежесвыпавшего снега толщиной до 2 см	Минимальный перечень работ, договор управления от _____			
9	Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Минимальный перечень работ, договор управления от _____			
10	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	Минимальный перечень работ, договор управления от _____			
11	Очистка территории от наледи и льда	Минимальный перечень работ, договор управления от _____			
12	Подметание территории в дни без снегопада	Минимальный перечень работ, договор управления от _____			
13	Очистка урн от мусора	Минимальный перечень работ, договор управления от _____			
14	Сдвигание свежесвыпавшего снега в дни сильных снегопадов	Минимальный перечень работ, договор управления от _____			
15	Подметание территории	Минимальный			

	в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см (в теплое время года)	перечень работ, договор управления от _____			
16	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от _____			
17	Уборка газонов (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от _____			
18	Подметание территории в дни с сильными осадками (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от _____			
19	Профилактический осмотр мусоропроводов	Минимальный перечень работ, договор управления от _____			
20	Влажное подметание пола мусороприемных камер	Минимальный перечень работ, договор управления от _____			

7. Сведения о нарушениях условий договора управления многоквартирным домом за отчетный период в части оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

7.1. Количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения:

№ п/п	Вид нарушения	Дата и период нарушения	Причина нарушения	Примечание
1				

8. Виды коммунальных услуг, предоставленных за отчетный период

№ п/п	Вид услуг	Периодичность выполнения	Документ, устанавливающий периодичность услуг	Соответствие объему и качеству	Сумма затрат	Примечание
1	Горячее водоснабжение	___ дней в году	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354			
2	Холодное водоснабжение	___ дней в году	Правила предоставления коммунальных			

			услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354			
3	Водоотведение и очистка сточных вод	___ дней в году	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354			
4	Отопление	январь 20__ – _____ 20__, _____ 20__ – декабрь 20__	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354			

в части общего
жилого
ание

9. Сведения о фактах изменения перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с условиями заключенного договора управления многоквартирным домом: _____.

10. Сведения о начисленных и поступивших суммах за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям:

- 10.1. Способ формирования фонда капитального ремонта, дата и реквизиты общего собрания собственников по выбору способа формирования фонда: _____.
- 10.2. Размер фонда капитального ремонта на начало отчетного периода: _____.
- 10.3. Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: _____.

№ п/п	Начисленная собственникам помещений сумма за отчетный период	Оплаченная собственникам помещений сумма за отчетный период	Примечание

10.4. Сведения об использованных средствах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме: _____.

11. Сведения о взысканиях, штрафах и иных санкциях за отчетный период в отношении _____ со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора: _____.

12. Рекомендации на следующий отчетный период
_____:

_____;
_____;

Отчет составлен: «__» _____ 20__ года.

Управляющая организация:
ООО «Управляющая компания «Ладья»
Генеральный директор
С.А. Казанцев
М.П.



Председатель совета многоквартирного дома,
действующий от имени собственников помещений в
многоквартирном доме (вопрос № 3 Протокола
внеочередного собрания собственников помещений в
многоквартирном доме от 06.10.2020 г.):

Перечень помещений, передаваемых Управляющей организации

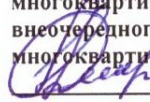
Расположение	Функция	Площадь, кв.м.
Подъезд № 1		
Подъезд № 2		
Подъезд № 3		
Итого		

Помещения, отраженные в настоящем приложении, во исполнение п. 2.1.17. договора управления, предоставляются Управляющей организации на безвозмездной основе и только на период действия договора управления.

Управляющая организация:
ООО «Управляющая компания «Ладья»
Генеральный директор
С.А. Казанцев
М.П.



Председатель совета многоквартирного дома,
действующий от имени собственников помещений в
многоквартирном доме (вопрос № 3 Протокола
внеочередного собрания собственников помещений в
многоквартирном доме от 06.10.2020 г.):



Цена договора и порядок внесения платы по договору

Цена настоящего договора составляет 20,60 руб. с 1 кв.м. общей площади помещения, принадлежащего собственнику, в т.ч.:

управление многоквартирным домом – 2,52 руб.;

стоимость услуг, работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества – 13,12 руб.;

содержание и текущий ремонт лифтового оборудования – 4,96 руб.

стоимость работ по текущему ремонту, не входящему в предмет настоящего договора и капитальному ремонту, определяется согласно решению общего собрания собственников и сметной документации.

2. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные настоящим договором, рассчитывается по тарифам, установленным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

3. Плата за жилищно-коммунальные услуги должна вноситься Собственниками ежемесячно, в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

управляющая организация:

ОО «Управляющая компания «Ладья»

генеральный директор

А. Казанцев

П.



Председатель совета многоквартирного дома,
действующий от имени собственников помещений в
многоквартирном доме (вопрос № 3 Протокола
внеочередного собрания собственников помещений в
многоквартирном доме от 06.10.2020 г.):