ДОГОВОР № 13
об управлении многоквартирным домом

г. Тюмень «13» апреля 2021 г.

ООО «Управляющая компания «3-й микрорайон», в лице директора Яргера Сергея Владимировича (далее - "Управляющая организация"), действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного жилого дома **№ 78 корпус 1 по ул. Пермякова в г.Тюмени** (далее - Собственники), с другой стороны, вместе именуемые - Стороны, руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290"О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам в соответствии с пп. 3.1.2, 3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Перечень общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении N __1__ к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: г.Тюмень, ул. Пермякова, д. 78 корпус 1;

б) год постройки 2007;

в) этажность - 10.

2.4. 1. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом многоквартирного дома, оборудованием и имуществом Собственника является:

-На системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);

-На системе канализации - плоскость раструба тройника;

-По электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, на наконечниках группы ВРУ;

-По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью жилого или нежилого помещения).

2.5. Плановый ремонт общего имущества проводится по отдельному решению общего собрания собственников помещений 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, окон, расположенных внутри жилого и нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

Работы по капитальному ремонту 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).

2.6. Необходимость выполнения работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (сроки работ, стоимость) 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.
2.7. Управляющая организация осуществляет обеспечение Собственников помещений коммунальными услугами (горячее, холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, для бытового потребления гражданами и производственного потребления Владельцами нежилых помещений в порядке, установленном действующим законодательством.
2.8. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя. отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, телефон, сведения о наличии льгот, а для юридических лиц- наименование (фирменное название) и место государственной регистрации (копии свидетельств); для всех лиц – сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на помещение (жилое/нежилое) и иные данные - (копии свидетельств) необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.
2.9. 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 права взыскания обязательных платежей в судебном порядке, для ведения начислений, а так же в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

Управляющая организация обеспечивает конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки 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.
2.10. 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 прейскуранту, установленных ею цен.
2.11. Акты выполненных управляющей организацией работ подписываются председателем Совета дома (при его длительном – более 1-го месяца отсутствии в городе, болезни или необоснованном отказе/игнорировании сообщения о необходимости приемки работ – любыми двумя собственниками помещений многоквартирного дома); документы, подтверждающие выполнение работ в помещении собственника, - подписываются собственником соответствующего помещения.
2.12. Собственники помещений могут привлекать для выполнения работ на границе эксплуатационной ответственности Собственников третьих лиц, и нести самостоятельную ответственность за вред, причиненный имуществу дома или иных лиц в результате исполнения данных работ.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:
3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства.
3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:
а) холодное водоснабжение;
б) горячее водоснабжение;
в) водоотведение;
г) электроснабжение;
е) отопление
3.1.4. Обеспечить заключение с ресурсоснабжающими организациями договоров в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.
3.1.5. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
3.1.7. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора.
3.1.8. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его частей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.
3.1.9. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
3.1.10. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства.
3.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.
3.1.12. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии действующим законодательством.
3.1.14. Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме(в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги не позднее 3 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.
3.1.15. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.
3.1.16. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника на основании Доверенности или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в течение 3-х рабочих дней справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
3.1.17. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
3.1.18. Не менее чем за 2 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника, не связанных с устранением аварийных ситуаций, согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
3.1.19. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).
3.1.20. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение четырех месяцев, следующего за истекшим годом действия Договора путем размещения на официальном сайте Управляющей компании и на сайте **ГИСЖКХ**.
3.1.21. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для проведения проверки по факту нарушения условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.
3.1.22. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
3.1.23. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору.
3.1.24. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.25. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.
3.1.26. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.
3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, и принимать меры по взысканию задолженности путем обращения в судебные органы с отнесением на собственника понесенных судебных расходов (госпошлина, услуги юриста, бухгалтера, канцелярские и транспортные расходы и т.д.).
3.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений без права голоса, в том числе направлять предложения о необходимости их организации и проведения по вопросам проведения работ по текущему или капитальному ремонтам, о пользовании общим имуществом дома, об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и иным вопросам, необходимым для надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.
3.2.4. Производить начисление и сбор платежей по Договору либо заключить договор на организацию начисления и сбора платежей с организацией, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.
3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника), согласовав с последними дату и время таких осмотров.
3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.
3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
3.2.8. 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 10 (десять) % средств полученных от использования общего имущества в качестве вознаграждения.
3.2.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственником не по назначению. Требовать в случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении организовать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств соответствующего собственника.
3.2.10. Представлять интересы Собственника в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.
3.2.11. Управляющая организация может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ей убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).
3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.
3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей. В установленном Жилищным Кодексом РФ порядке согласовывать, в том числе и с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей, перепланировки и изменения в конструкции здания.
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, не устанавливать самодельных предохранительных электрических устройств,

- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не загромождать, не закрывать доступ к инженерным коммуникациям, стоякам и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.
- строительный мусор вывозится Собственником самостоятельно и за свой счет;
- не курить в подъездах, лифтах, на лестничных площадках и местах общего пользования;
- не допускать поломок установленных в помещении сантехнических приборов, арматуры, оберегать открыто проложенные трубопроводы от механических воздействий
- устранять конденсат на трубах водопровода 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 зимой), во избежание образования избыточной влаги;
- не устанавливать вплотную к наружным стенам и углам мебель, вешать ковры, картины;
- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легко воспламеняющие, едкие жидкости и кислоты;
- во избежание засора канализационной сети не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, полиэтиленовые мешочки, пищевые отходы, наполнители для туалетов животных и иные посторонние предметы;
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора 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 на трубах;
- для очистки полимерной трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические и жесткие щетки;
- при засорах пластиковых (полиэтиленовых) канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой. Такие 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 совершать действий, приводящих к порче помещений либо создающих повышенный шум и вибрацию;
- соблюдать в помещении тишину с 22-00 вечера до 08-00 утра (в выходные и праздничные дни с 22 часов вечера до 09 часов утра), а также в период с 13.00-15.00 либо осуществлять пользование телевизором, радиоприемником, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома.
- производить текущий/капитальный ремонт жилого/нежилого помещения за свой счет: побелку, окраску и оклейку стен, потолков, дверей, окраску полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замену оконных и дверных приборов, а также ремонт внутри помещения: - электропроводки, - инженерных систем (трубы горячего и холодного водоснабжения, канализации и иное оборудование), согласно границам эксплуатационной ответственности;

- не использовать газовые и электроплиты для обогрева помещения;
- не содержать на балконах и лоджиях, а также в места общего пользования (тамбуры, лестничные клетки) животных, птиц, насекомых;
- не осуществлять переоборудование и пристройку балконов и лоджии, 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.;
- 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»

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 3-х рабочих дней сведения:
-о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (напр, документ технического учета БТИ и т.п.);
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера оплаты;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).
3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для устранения аварийных заявок - в любое время.
3.3.6. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме, немедленно сообщать Управляющей организации о неисправностях инженерных коммуникаций в помещении Собственника.
3.3.7. обеспечить свободный доступ для производства ремонтных работ непосредственно к стоякам холодного, горячего водоснабжения, отопления, канализации, немедленно освободив их от декоративных коробов, натяжных потолков и т.п. за свой счет, создающих препятствия для производства необходимых ремонтных работ. Собственник не имеет в дальнейшем прав требовать от Управляющей организации безвозмездного выполнения или компенсации выполненных Собственником восстановительных работ по монтажу декоративных ограждений, указанных в настоящем пункте договора.

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.
3.3.8. Для определения количества потребленной электроэнергии и воды за отчетный период Собственник, до 20 числа текущего месяца, снимает и передает Управляющей организации показания приборов учета электроэнергии и воды. В случае непредставления Собственником показаний приборов учета в указанный в настоящем пункте срок, Управляющая организация оставляет за собой право произвести расчет потребленной электроэнергии и воды, исходя из среднегодового потребления.
3.3.9. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица в проводимых общих собраниях Собственников многоквартирного дома.
3.3.10. Использовать помещение в соответствии с его назначением, бережно относиться к санитарно-техническому и инженерному оборудованию и объектам благоустройства, содержать помещение с соблюдением санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности, не допускать хранения взрывоопасных предметов, выносить мусор в специально отведенные места.
3.3.11. 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 5 (пяти) дней соответствующего заявления с приложениями к нему копий документов, подтверждающих совершение гражданско-правовой сделки.
При расторжении настоящего договора, в связи с отчуждением помещения, обязуется произвести оплату за техническое содержание и текущий ремонт и коммунальные услуги до момента переоформления права собственности на нового собственника, и сообщить последнему о необходимости после получения правоустанавливающих документов заключения с Управляющей организацией договора на управление многоквартирным домом. До государственной регистрации права собственности на данное жилое/нежилое помещение в порядке наследования, будущий собственник обязан вносить плату за помещение в полном объеме пропорционально переходящего к нему наследственного имущества (ст.1175 ГК РФ).

3.3.12. Не 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 так же для проезда машин скорой помощи, транспортных средств подразделения полиции, аварийно-спасательных служб, иных специальных и специализированных транспортных средств к жилому дому. Не допускать стоянки (хранения) транспортных средств на газонах, детских игровых и спортивных площадках в соответствии с Правилами благоустройства г. Тюмени.

3.3.13. Сообщить в Управляющую организацию письменно или по телефонам Аварийно-диспетчерской службы при условии предварительного уведомления в порядке, предусмотренном действующим законодательством, о готовности предоставить доступ для осмотра инженерного оборудования в помещении Собственника 2 раза в год.

3.3.14 нести иные обязанности, предусмотренные жилищным и гражданским законодательством.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, не вмешиваясь в ее хозяйственную деятельность.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с требованиями действующего законодательства о деятельности по управлению многоквартирными домами.

3.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. Утвердить размер платы за содержание жилого помещения: Размер платы за содержание жилого помещения определяется исходя из планово-договорной стоимости работ, составляет 22 руб. 56 коп. за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего собственнику МКД в месяц, устанавливается сроком на один год с даты начала управления и включает в себя плату за: техническое обслуживание – 4,06 руб. (в том числе обслуживание домофона, проверка показаний ИПУ); содержание земельного участка с элементами озеленения и благоустройства – 3,39 руб.; уборка помещений общего пользования – 2,76 руб.; дератизация и дезинсекция – 0,09 руб.; управление – 3,04 руб. (в том числе услуги паспортного стола); расчетно-кассовое обслуживание – 0,45 руб.; текущий ремонт общего пользования – 4,18 руб.; содержание и техобслуживание лифтового хозяйства (в т.ч. освидетельствование, страхование) – 3,57 руб., аварийно-диспетчерское обслуживание – 1,00 руб.; сбор ртутьсодержащих отходов – 0,02 руб.

Размер платы за содержание жилого помещения, указанный в настоящем пункте, устанавливается сроком на один год с даты начала договора управления домом. По истечении 1 года с даты начала управления домом (- и далее – по истечении каждого последующего года - размер платы с 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором год истекает, - равен произведению действующего размера платы в текущем году и индекса потребительских цен на услуги (жилищные) по Российской Федерации по данным Федеральной службы государственной статистики за предыдущие двенадцать месяцев, размещенного на сайте www. gks.ru

Проведение ежегодных собраний собственников помещений по изменению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, и оформление дополнительных соглашений в данном случае не требуется, при этом собственники вправе провести собрание по утверждению размера платы. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений. Уведомление об изменении размера платы размещается на информационных стендах подъездов и в помещениях касс за 15 дней до наступления таких изменений.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в

соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственниками и пользователями помещений, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.4. Плата за помещение (жилое/нежилое) вносится собственником ежемесячно до 10 числа следующего за истекшим месяцем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации согласно платежных документов либо путем внесения денежных средств в кассу Управляющей организации или организации, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание.

В случае несвоевременного и/или не полного внесения платежей в установленные сроки, Собственнику начисляется пени в размере, установленном действующим законодательством.

4.5. Неиспользование Собственником помещений не является основанием невнесения платы за жилое/нежилое помещение.

При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.6. Собственники вправе создать резервный фонд для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ за счет целевых средств, не включенных в цену договора управления. Размер целевых взносов определяется согласно сметной стоимости, накопление целевых средств происходит по отдельной статье в квитанции, списание проводится на основании актов выполненных работ). Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных договором работ, возникших, по объективным причинам, связанным с устранением аварийных ситуаций, отражаются в платежных документах и оплачиваются собственниками в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

4.7. Управляющая организация организует порядок расчетов с поставщиками жилищных и коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.9. Собственник не вправе требовать изменения 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.

4.10. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация не несет ответственность по обязательствам Собственников.

5.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием природных явлений, военных действий и прочих обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

5.4. Сторона, которая не исполняет свое обязательство в силу форс-мажорных обстоятельств, обязана направить другой Стороне извещение о возникновении таких обстоятельств и их влиянии на исполнение обязательства по Договору. В случае не направления уведомления, сторона, не исполняющая свои обязанности в силу форс-мажорных обстоятельств, не вправе ссылаться на эти обстоятельства.

5.5. Восстановление общего имущества дома, поврежденного вследствие аварийной ситуации, поджога, вандальных, хулиганских или иных противоправных действий, в том числе по вине собственника,

совместно проживающих с ним лиц, либо третьих лиц, осуществляется Управляющей организацией за счет виновных лиц или самостоятельно виновными лицами.

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

Размер ущерба определяется сметой, составленной Управляющей организацией.

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 собственников помещений многоквартирного дома в размере, утвержденном общим собранием и/или за счет доходов от общего имущества дома (при наличии) путем выполнения соответствующих ремонтных работ Управляющей Организацией или привлеченной ею подрядной организацией по договору подряда.

5.6. В случае, если собственники помещений на общем собрании не примут решение о восстановлении поврежденного общего имущества, и представят письменное возражение (несогласие) по направлению 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 имущества дома.

5.7. 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.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Собственники осуществляют контроль за деятельностью Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Управляющая организация обязана предоставлять Собственникам информацию о действующих тарифах на коммунальные платежи.

6.3. Управляющая организация по письменному запросу Собственников обязана предоставлять информацию и документы, касающиеся деятельности Управляющей организации по содержанию многоквартирного дома, в том числе платежно-расчетные документы.

6.4. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией.

6.5. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

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

6.7. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. 3.3.11. Письменно сообщить Управляющей организации об отчуждении помещения и иных обстоятельствах, способных повлиять на

Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключен на срок 5 лет с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая определяется датой внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий Тюменской области в связи с заключением настоящего договора управления. Если за 90 календарных дней до окончания срока действия настоящего договора ни одна из сторон не представит письменного уведомления о расторжении настоящего договора с указанием мотивированных причин, то он считается автоматически пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок. Настоящий договор может быть пролонгирован неоднократно.

7.2. Изменения, дополнения и/или расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

7.3. Действия настоящего договора прекращается в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:
а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники в лице председателя Совета дома (при его отсутствии - путем размещения уведомления на информационных стендах подъездов) должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора;
б) по инициативе Управляющей организации с предварительным уведомлением собственников за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем размещения уведомления на информационных стендах подъездов, если:
- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
в) по инициативе Собственника 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 собрания и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых на себя обязательств должны быть вручены в управляющую организацию в сроки, установленные ст.45 Жилищного Кодекса РФ, с последующим предоставлением заверенной копии протокола общего собрания;
7.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменном виде и имеют юридическую силу, если подписаны сторонами. Все изменения и дополнения являются неотъемлемой частью настоящего договора.
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, с обязательным письменным уведомлением другой стороны в течение 15 дней с момента наступления указанных событий.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1.Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируется действующим законодательством РФ.
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 решаются 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 хранится у Собственника помещения, 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.

Приложения к договору:
№1 – Состав общего имущества многоквартирного дома.
№2 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
№3- Перечень коммунальных услуг.
№4- Перечень услуг по управлению многоквартирным домом.
№5- Перечень работ по устранению неисправностей.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО « Управляющая компания «3-й микрорайон»
Юридический адрес: 625033, Тюменская обл, Тюмень г, Пермякова ул, дом 78, офис 4
Почтовый адрес: 625033, Тюменская обл, Тюмень г, Пермякова ул, дом 78, офис 4
ИНН/КПП 7203503651 / 720301001
ОГРН 1207200009026
Приемная:62-94-64
Т:68-51-83 uk3mikr@mail.ru

Директор
ООО «УК «3-й микрорайон»

Директор_____ Яргер С.В.

Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень * Общество с ограниченной ответственностью * ООО «УК «3-й микрорайон» * ИНН 7203503651 * ОГРН 1207200009026 *

Собственники помещений

От имени и в интересах собственников на основании протокола общего собрания собственников № 1 от 13.04.2021 г.

Мусатова П.С.

Приложение № 1

к Договору управления № 13 от 13.04 2021г.

Состав общего имущества многоквартирного дома

	Наименование объекта
1.	Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, плиты перекрытий, перила, парапеты), окна и двери помещений общего пользования, иные ограждающие конструкции.
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме.
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. лифтовое оборудование, домофон), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке (малые архитектурные формы).

Управляющая организация:

Директор _____ Яргер С.В.

ООО УК «3-й микрорайон»

Собственник:

Подписи: _____

Приложение № 2

к Договору управления № 13 от 13.04 2021г.

Перечень работ и услуг по содержанию многоквартирного дома и сроки их проведения

№№	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		Уборка территории от снега и наледи тротуаров и от подъездов вручную, Уборка снега с вывозом его на полигон (механизированная уборка), 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 и др.	С 01 мая до 01 июня
1.4.	Придомовая территория		Побелка деревьев, кустарников и бордюров	До 01 мая
1.5.	Придомовая территория		Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие а 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 остановка 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 повреждения 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 15 апреля (график)
1.11.	Строительные конструкции	Козырьки над подъездами	Очистка козырьков от снега и надели	До 30 марта (график по необходимости)
1.12.	Строительные конструкции	Двери	Работы по снятию пружин на входных дверях	До 15 мая
	2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду			
2.1	Строительные конструкции	Кровля	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	С 15 мая по 15 августа (график)

2.2.	Строительные конструкции	Кровля	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2% от площади кровли независимо от материала кровли	С 15 мая по 15 сентября (по графику и по мере необходи-мости)
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 необходи-мости)
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
2.6.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Гидравлические испытания системы в соответствии с «Правилами технической эксплуатации жилищного фонда», а также требованиями технического надзора энергоснабжающей организации.	С 15 мая по 15 августа по графику
2.7.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулировочной арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек	При подготовке к отопительному сезону
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 с получением паспорта готовновти
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
2.10.	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 15 мая по 15 августа (1 раз в 3 года)
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
2.12.	Инженерные коммуникации	Система ХВС	Консервация (отсечение от системы ХВС, слив воды) из поливочной системы	До 15 сентября
2.13.	Инженерные коммуникации	Система ХВС, ливневая канализа-ция	Ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	По мере необходимости до 30 августа
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)
2.15.	Строительные конструкции	Стены	Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5 % от площади цоколя)	С 15 мая до 15 августа (график)
2.16.	Строительные конструкции	Фундаменты и стены подвалов	Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подваль-ных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	Постоянно
2.17.	Придомовая территория		Очистка отмосток от мусора и растительности	По мере необходи-мости, но не реже 1 раза в месяц
2.18.	Строительные конструкции	Полы, стены	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	1 раз в год, график
2.19.	Строительные конструкции	Окна и двери	Работы по установке пружин на входных дверях	До 30 октября
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
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.	С 15 мая по 15 августа, график
2.22.	Инженерные коммуникации	Система отопления	Снятие показаний приборов на элеваторном узле (давление, температура теплоносителя до и после элеваторного узла) с ведением журнала, устранение перегревов	1 раз в месяц в течение отопительного сезона и по мере необходимости

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
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 свежевыпавшего 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), очистка металлической решетки и приямка	Ежедневно
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
3.15	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Очистка дренажа, устранение засоров	По мере необходимости
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
3.18.	Инженерные коммуникации	Системы отопления	Ремонт приборов отопления, предусмотренных проектом, а именно: заваривание порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гидравлическими испытаниями	По мере необходимости
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
3.20.	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации, вентиляции	Проведение профилактических осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, консультация жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием	1 раз в год
3.21.	Строительные конструкции		Производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги в вентиляционных каналах	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
3.22.	Строительные конструкции		Осмотр оголовков дымоходов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки в зимнее время не реже 1 раза в месяц	Не реже 1 раза в месяц в зимний период
3.23.	Места общего пользования	Лифты	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
3.24.	Места общего пользования	Лифты	Мытье стен и дверей кабины лифта	2 раза в месяц
3.25	Места общего пользования	Окна	Мытье окон	2 раза в год

3.26.	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	С 1-5-9-14-го этажа 2 раза в неделю
3.27.	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
3.28.	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Влажная протирка стен, окрашенных масляной краской, дверей, оконных ограждений, деревянных перил, чердачных лестниц, отопительных приборов, влажная протирка подоконников, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств	1 раз в год
3.29.	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
3.30.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия ВРУ	2 раза в год и по мере необходимости
3.31.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной электросети мест общего пользования	2 раза в год и по мере необходимости
3.32.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	2 раза в год и по мере необходимости
3.33.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора	2 раза в год и по мере необходимости
3.34.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и ответвительных распредкоробках	2 раза в год и по мере необходимости
3.35.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	Постоянно, ежедневно
3.36.	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Снятие показаний электросчетчиков мест общего пользования и лифтов с ведением журнала	Ежемесячно

Управляющая организация:

Директор _____ С.В.Ярегер

Собственник:

Подписи: _____

Приложение № 3
к Договору управления № 13 от 13.04 2021г.

Перечень предоставляемых коммунальных услуг

1. **Холодное водоснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
2. **Горячее водоснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
3. **Водоотведение** – отвод бытовых стоков из жилого помещения.
4. **Электроснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
5. **Отопление** – поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, надлежащего температурного режима круглосуточно.

Приложение № 4
к Договору управления № 13 от 13.04 2021г.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень услуг (работ)
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и аварийно – восстановительному ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля по качеству выполненных работ
3. Заключение договоров теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения
4.Начисление и сбор платы за жилищные и коммунальные (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения) и иные услуги, взыскание задолженности по оплате жилищных и коммунальных и иных услуг
5. Осуществление контроля за качеством жилищных и коммунальных и иных услуг
6.Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
7. Информирование граждан-Собственников жилых помещений об изменении тарифов на жилищные и коммунальные и иные услуги в порядке, установленном условиями настоящего Договора
8. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с п.1.11. настоящего договора

Управляющая организация:

Директор _____ С.В.Ярегер

Собственник:

Подписи: _____

Приложение № 5

к Договору управления № 13 от 13.04. 2021г.

Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении аварийно – восстановительных работ отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования.

Работы по устранению неисправностей конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки при отсутствии осадков
Повреждения системы организационного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в местах общего пользования:	
В зимнее время	1 сутки
В летнее время	3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	немедленное принятие мер безопасности
Санитарно-техническое оборудование	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	1 сутки, незамедлительно
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 час.
Неисправности вводно-распределительного устройства, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядке (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	немедленно
Неисправности системы освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	1 сутки

Управляющая организация:

Директор _____ С.В.Яргер

Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень * Общество с ограниченной ответственностью * ООО «УК «3-й микрорайон» * ИНН 7203503651 * ОГРН 1207200009026

Собственник:

Подписи: _____