

Договор № 2/2022
управления многоквартирным домом
(множественностью лиц на стороне собственника)

г. Тюмень

«04» марта 2022г.

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме № 12, по проезду Шаймский, города Тюмени (далее по тексту именуемый — Многоквартирный дом, Собственники), в лице Доманского Олега Владимировича, собственника квартиры № 38 (согласно решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме – протокол общего собрания № 1 от 04.03.2022г.), с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Сибиряк»** (ООО «Сибиряк»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Бутакова Алексея Андреевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме № 12, по пр. Шаймский, г. Тюмени, на условиях, согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Актуализация информации, фиксация сведений о новых Собственниках помещений, о смене Собственников, о прекращении права собственности на помещения, о вселении или выселении граждан, в т. ч. Нанимателей и т.д. осуществляется Управляющей организацией путем ведения реестра, включающего в себя необходимую информацию, но не являющегося неотъемлемой частью Договора.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

1.4. Наименование, адрес, реквизиты расчетного счета и иная контактная информация Управляющей организации указаны в разделе 13 (Реквизиты и адреса Сторон) настоящего Договора.

1.5. Собственники помещения 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. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: анкетные данные (фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения), паспортные данные, адрес места жительства, семейное, социальное и семейное положение, сведения о наличии льгот, 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. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

1.6. 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.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По договору управления многоквартирным домом Управляющая организация, действующая на основании лицензии № 072 000269 от 02.12.2016г. выданной Государственной жилищной инспекцией Тюменской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензия), по заданию собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Тюмень, пр. Шаймский, дом 12, в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлять коммунальные услуги (в случае если собственниками помещений не принято решение о заключении договоров на предоставление коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающими организациями) и пользующимся помещениями в этом доме лицам, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. 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 лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

2.4. 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.

2.5. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией от имени и в интересах Собственников в период срока действия договора, установленного настоящим договором.

2.6. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома утвержден общим собранием собственников и отражен в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.7. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно перечню, утвержденному решением общего собрания собственников помещений и отраженному в Приложении № 1 к настоящему договору, содержащему сведения о периодичности их оказания и выполнения, и размере их платы (далее Перечень услуг и работ).

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

2.9. 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.

2.10. Текущий 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 и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

2.11. 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).

2.12. Необходимость выполнения работ по текущему и/или 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.

2.13. Отношения, связанные с проведением текущего/капитального ремонтов многоквартирного дома, регулируются в порядке, установленном действующим законодательством РФ, п. 2.10. -2.12. настоящего договора, и оформляются отдельными договорами.

2.14. Управляющая организация осуществляет обеспечение Собственников помещений коммунальными услугами: 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 устанавливают:

- 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.

2.15. 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, с письменным согласованием Совета многоквартирного жилого дома.

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

2.16. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться условиями настоящего договора, федеральными законами, 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 и правил изменения размера платы за содержание 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», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме) в действующих редакциях в период действия настоящего договора,

- «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг) в действующих редакциях в период действия настоящего договора,

- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.03г. № 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).

- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.06 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, регулируемыми взаимоотношения сторон по управлению многоквартирным домом,

- нормативными актами органов местного самоуправления,

- решениями уполномоченных органов по регулированию тарифов на коммунальные услуги.

2.17. 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).

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Собственники помещений (жилых, нежилых) обязуются:

3.1.1. 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.

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

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

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

3.1.5. 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),

- 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 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), 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 меж балконное 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 20.03.2019г. № 21 «Об обращении с животными в Тюменской области».

3.1.6. 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.

3.1.7. 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.

3.1.7.1. 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.

3.1.7.2. 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.

3.1.8. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в размере и в порядке, установленном в разделе № 4 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.

3.1.9. 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 непредоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам, и их имуществу в полном объеме и за свой счет.

3.1.10. 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.

3.1.11. В течение 20 календарных дней рассматривать через Совет многоквартирного жилого дома 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.

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

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

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

3.1.15. 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.

3.1.16. 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. Данный пункт применяется в отношении нежилых помещений.

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 переоформления права собственности на нового собственника.

3.1.17. 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.

3.1.18. Передавать Управляющей организации для хранения копии протоколов общих собраний Собственников и иной документации о проведении указанных собраний, а также направлять копии указанных документов собственнику помещений МКД, находящихся в муниципальной собственности.

Лицом, ответственным за передачу Управляющей организации для хранения копии протоколов общих собраний Собственников и иной документации о проведении таких собраний, является инициатор соответствующего собрания. Передача документации, предусмотренной абзацем 1 настоящего пункта, осуществляется любым способом, позволяющим отследить факт их получения Управляющей организацией.

Инициатор проведения общего собрания Собственников обязан хранить документацию (оригиналы) о проведении соответствующего собрания.

3.2. Собственники вправе:

3.2.1. 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.

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

3.2.3. 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.

3.2.4. 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.

3.2.5. Требовать предъявления уполномоченным представителем Управляющей организации документов (удостоверение, доверенность), подтверждающих их полномочия при осуществлении работ, предусмотренных в подпунктах 3.4.5., 3.4.12 настоящего договора.

3.2.6. 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.

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

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

3.2.9. 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.

3.2.10. Возместить Управляющей организации понесенные расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому в случае отсутствия указанной документации на момент принятия дома в управление при наличии решения Собственников оформленного в виде протокола общего собрания собственников о необходимости восстановления и/или изготовления технической документации. 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 выставяемых 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.

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

3.3. Собственники не вправе:

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

3.3.2. 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.

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

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

3.3.5. 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.

3.4. Управляющая организация обязуется:

3.4.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом с даты указанной в приказе о включении в реестр лицензии управления многоквартирными домами Государственной жилищной инспекции Тюменской области.

3.4.2. 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 условиями их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным разделом № 1 настоящего договора.

3.4.3. Обеспечить Собственникам предоставление коммунальных услуг в необходимом им объеме, надлежащего качества, безопасных для их жизни и здоровья и не причиняющие вреда их имуществу в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, со статьей 157 Жилищного кодекса РФ, в случае если собственниками помещений не принято решение о заключении договоров на предоставление коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

3.4.4. Принимать меры к устранению недостатков качества услуг, отраженных в п. 3.4.2. и п. 3.4.3., в порядке и в сроки, установленные законодательством РФ.

3.4.5. 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.

3.4.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

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

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

3.4.9. Принимать и хранить техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы. В случае отсутствия, утраты или порчи технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов Управляющая организация обязана принять исчерпывающие меры к их восстановлению. Управляющая организация также обязана хранить передаваемые ей Собственниками копии протоколов общих собраний Собственников и иных документов о проведении указанных собраний.

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

Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление утраченной/утерянной технической документации, ранее находящейся в предыдущих Управляющих организациях, возмещаются Управляющей организацией собственниками помещений в многоквартирном доме, по решению общего собрания.

3.4.10. Уведомлять Собственников путем размещения информации на информационных досках многоквартирного дома:

- об изменении размера платы, порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома, 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 10 календарных дней до начала работ.

3.4.11. 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.

3.4.12. 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.

3.4.13. 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.

3.4.14. 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 пятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Платежные документы должны соответствовать требованиям действующего законодательства РФ.

3.4.15. В порядке, установленном настоящим договором, направлять Собственникам платежные документы для оплаты услуг, предоставляемых по настоящему договору, не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным путем разноса платежных документов в поквартирные почтовые ящики, в развернутом виде.

3.4.16. Рассматривать в течение 10 рабочих дней со дня поступления 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.

3.4.17. Ежегодно в течение второго квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме план на текущий год и головной отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения на информационных досках многоквартирного дома, а также в системе ГИС ЖКХ. Форма отчета о выполнении договора управления утверждена общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и является Приложением № 4 к настоящему договору.

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

3.4.19. В срок, установленный действующим законодательством РФ передать техническую документацию на многоквартирный дом вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.4.20. 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.

3.4.21. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования, находящегося до границы эксплуатационной ответственности Собственника.

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

3.5. Управляющая Организация вправе:

3.5.1. 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.

3.5.2. 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.

3.5.3. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений без права голосования, в т.ч. инициировать общее собрание собственников многоквартирного дома, 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.

3.5.4. 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 вандажных действий, восстановление системы пожарной сигнализации и оповещения о пожаре, системы дымоудаления, системы пожарного водопровода на объекте и на иные цели устанавливаемые Собственниками, с правом оставления за собой 20 (двадцать) % средств полученных от использования общего имущества в качестве вознаграждения.

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

3.5.6. 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.

3.5.7. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору, за исключением средств по статье «Текущий ремонт».

3.5.8. Управляющая организация вправе изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять подрядчика, порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей многоквартирного дома, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

3.5.9. Управляющая организация наделена правом представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома в суде по спорам об использовании общего имущества многоквартирного дома третьими лицами, по спорам о взыскании с ранее управлявшей многоквартирным домом управляющей организации неизрасходованных остатков денежных средств, поступивших ей от собственников помещений.

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

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Плата за помещение (жилое, нежилое) и коммунальные услуги (при наличии договоров между управляющей организацией и поставщиками коммунальных ресурсов) 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.

Размер платы за текущий ремонт, отражен в Приложении № 2 к настоящему договору, носит накопительный характер, и используется для выполнения работ по текущему ремонту в порядке, отраженном в п. 2.10., п. 2.12-2.13. настоящего договора.

Плата за капитальный ремонт, проведенный в порядке, отраженном в п. 2.11.-2.13. 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) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение (при наличии) и осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ или решением собственников помещений (при наличии договоров между управляющей организацией и поставщиками коммунальных ресурсов).

Собственники нежилых помещений заключают отдельный договор со специализированной организацией на предоставление услуг по обращению с коммунальными отходами, коммунальные ресурсы (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение) и оплату данных услуг по настоящему договору не производят.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме составляет 23 (Двадцать три) руб. 78 копейки, за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, устанавливается на срок один год и не подлежит в дальнейшем увеличению в одностороннем порядке без решения собственников МКЖД, оформленного протоколом общего собрания собственников.

4.3. Стороны договорились, что перечень и стоимость отдельных услуг и работ, составляющих размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме отраженный в п. 4.2., указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

4.4. 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 05 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, в следующем порядке:

- за жилые помещения - собственниками и нанимателями на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией и (или) на основании платежных документов, выставляемых ОАО «ТРИЦ» 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 и (или) на основании платежных документов, выставляемых ОАО «ТРИЦ» в расчетно-кассовые центры ОАО «ТРИЦ» и иные пункты приема платежей.

4.5. 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 05 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, в следующем порядке:

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

- за нежилые помещения, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц - на основании платежных документов, выставляемых ОАО «ТРИЦ» в расчетно-кассовые центры ОАО «ТРИЦ» и иные пункты приема платежей 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.

4.5.1. 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 ресурсы на содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее – КР на СОИ).

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

4.5.3. 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.

4.5.4. 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.

4.5.5. 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.

4.5.6. 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.

4.6. 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.

4.7. Наниматели жилых помещений по договору социального найма вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в порядке и в размере, установленном 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.

4.8. 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.

4.9. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за жилищные услуги и коммунальные услуги.

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.

4.10. 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.

4.11. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

4.12. Собственник (владелец) нежилого помещения обязан подписывать акты об оказании услуг или направлять письменный мотивированный отказ от их подписания в течение 5 (пяти) рабочих 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.

4.13. 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.

5. ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ФАКТА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ

5.1. При обнаружении Управляющей организацией факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - нарушение качества коммунальных услуг) Собственнику в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, Управляющая организация обязана зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны Управляющей организации). Если Управляющей организации такие причины неизвестны, то Управляющая организация обязана незамедлительно принять меры к их выяснению.

5.2. В течение суток с момента обнаружения указанных фактов Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

5.3. Дату и время возобновления предоставления Собственнику коммунальных услуг надлежащего качества Управляющая организация обязана зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале учета таких фактов.

5.4. При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги Собственник уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

5.5. Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано Собственником в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом Собственник обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить Собственнику сведения о лице, принявшем сообщение Собственника (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение Собственника, и время его регистрации.

5.6. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся Собственнику и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

5.7. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации не известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан согласовать с Собственником дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения Собственника уведомить соответствующую ресурсоснабжающую организацию о дате и времени проведения проверки.

5.8. Время проведения проверки назначается не позднее двух часов с момента получения от Собственника сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с Собственником не согласовано иное время.

5.9. По окончании проверки составляется акт проверки.

5.10. Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества коммунальной услуги, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

5.11. Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества коммунальной услуги.

5.12. Если в ходе проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг параметров качества коммунальной услуги, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2021 № 354 (далее по тексту - Постановление), то акт проверки составляется в соответствии с пунктом 4.15 настоящего договора.

5.13. Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), экземпляр акта передается Собственнику (или его представителю), второй экземпляр остается у Управляющей организации, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

5.14. При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 (двумя) незаинтересованными лицами.

5.15. Если в ходе проверки между Собственником (или его представителем) и Управляющей организацией, иными заинтересованными участниками проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг параметров качества коммунальной услуги Постановления, то Собственник и Управляющая организация, иные заинтересованные участники проверки определяют в соответствии с настоящим разделом порядок проведения дальнейшей проверки качества коммунальной услуги.

5.16. Любой заинтересованный участник проверки вправе инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги.

5.17. Если для проведения экспертизы качества коммунальной услуги необходим отбор образца соответствующего коммунального ресурса, то Управляющая организация обязана произвести или организовать проведение отбора такого образца. В этом случае в акте проверки должно быть указано кем инициировано проведение экспертизы, кем, в каких условиях и в какую емкость произведен отбор образца, каковы параметры качества отобранного образца (если их возможно определить), в какие сроки, куда и каким участником проверки отобранный образец должен быть передан для проведения экспертизы, порядок уведомления заинтересованных участников проверки о результатах экспертизы. Управляющая организация обязана получить и приобщить к акту проверки экспертное заключение, содержащее результаты экспертизы, а также не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения экспертного заключения передать его копии всем заинтересованным участникам проверки, которые участвовали в проверке.

5.18. Если проведение экспертизы качества предоставления коммунальной услуги возможно в месте ее предоставления, то Собственник и Управляющая организация, иные заинтересованные участники проверки определяют дату и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенного эксперта. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки, кем инициировано проведение экспертизы, каким участником проверки будет приглашен эксперт, из какой организации должен быть приглашен эксперт (если это определено заинтересованными участниками проверки на момент составления акта проверки).

5.19. Расходы на проведение экспертизы, инициированной Собственником, несет Управляющая организация. Если в результате экспертизы, инициированной Собственником, установлено отсутствие факта нарушения качества коммунальной услуги, то Собственник обязан возместить Управляющей организации расходы на ее проведение. Расходы на проведение экспертизы, инициированной иным участником проверки, несет такой участник.

5.20. Если ни один из заинтересованных участников проверки не инициировал проведение экспертизы качества коммунальной услуги, но при этом между Собственником и Управляющей организацией, иными заинтересованными участниками проверки существует спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг параметров качества коммунальной услуги Постановления, то определяются дата и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенных Управляющей организацией представителей Государственной жилищной инспекции РФ, представителей общественного объединения потребителей. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки.

5.21. Акт повторной проверки подписывается помимо заинтересованных участников проверки также представителем Государственной жилищной инспекции в РФ и представителем общественного объединения потребителей. Указанным представителям Управляющая организация обязана передать по 1 (одному) экземпляру акта повторной проверки.

5.22. Датой и временем, начиная с которых считается, что коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются:

5.22.1. дата и время обнаружения Управляющей организацией факта нарушения качества коммунальной услуги всем или части потребителей, указанные Управляющей организацией в журнале учета таких фактов (пункты 5.1, 5.6 настоящего договора);

5.22.2. дата и время доведения Собственником до сведения аварийно-диспетчерской службы сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги, указанные Управляющей организацией в журнале регистрации сообщений собственников, если в ходе проведенной в соответствии с настоящим разделом проверки такой факт будет подтвержден, в том числе по результатам проведенной экспертизы;

5.22.3. дата и время начала нарушения качества коммунальной услуги, которые были зафиксированы коллективным (общедомовым), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства РФ о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

5.23. Период нарушения качества коммунальной услуги считается оконченным:

5.23.1. с даты и времени установления Управляющей организацией факта возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества всем потребителям, указанных Управляющей организацией в соответствии с п. 4.1. настоящего договора в журнале регистрации таких фактов;

5.23.2. с даты и времени доведения Собственником до сведения аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации сообщения о возобновлении предоставления ему коммунальной услуги надлежащего качества;

5.23.3. с даты и времени, указанных в акте о результатах проверки по итогам устранения причины нарушения качества коммунальной услуги, составленном в соответствии с п.5.24. настоящего договора;

5.23.4. с даты и времени возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества, которые зафиксированы коллективным (общедомовым), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства РФ о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

5.24. После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги Управляющая организация обязана удостовериться в том, что Собственнику предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме.

Если Управляющая организация не имеет возможности установить период нарушения качества коммунальной услуги на основе сведений, указанных в подпунктах 5.23.1, 5.23.2, 5.23.4 настоящего договора, то Управляющая организация обязана провести проверку устранения причин нарушения качества коммунальной услуги Собственнику, который обращался с сообщением в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

Для этого Управляющая организация в согласованное с Собственником время обязана прибыть в помещение Собственника, провести проверку и составить акт о результатах проверки по итогам устранения причины нарушения качества коммунальной услуги, который подписывается Собственником (или его представителем) и Управляющей организацией.

Если в соответствии с законодательством РФ для подтверждения качества предоставляемой коммунальной услуги требуется проведение экспертизы, Управляющая организация организует проведение такой экспертизы и несет расходы на ее проведение.

При уклонении Собственника от согласования времени проведения проверки Управляющей организацией, а равно при уклонении Собственника от подписания акта о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги Управляющая организация составляет такой акт, который подписывается Управляющей организацией и не менее, чем двумя незаинтересованными лицами. Указанный акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Собственнику (или его представителю).

При проведении указанной проверки и составлении акта о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги могут участвовать также представители ресурсоснабжающей организации, лица, привлеченного собственниками для обслуживания внутридомовых систем, Государственной жилищной инспекции РФ, общественного объединения потребителей, если они принимали участие в проверке факта нарушения качества коммунальной услуги или если их участие в проверке устранения причин нарушения качества коммунальной услуги инициировано Собственником или Управляющей организацией. В этом случае Управляющая организация обязана уведомить указанных лиц о дате и времени проведения проверки устранения причин нарушения качества коммунальной услуги. Указанные лица вправе отказаться от участия в такой проверке, уведомив об этом Управляющую организацию.

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

5.26. В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ и услуг или не подписания акта без обоснованных причин в течение 3-х рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается в одностороннем порядке, работы и услуги удостоверяются в одностороннем порядке в указанных случаях, считается принятыми собственниками.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ

6.1. При предоставлении в расчетном периоде Собственнику в жилом (или нежилом) помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

Требования к качеству коммунальных услуг, допустимые отступления от этих требований и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг, а также условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, приведены в приложении № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

Если в соответствии с Правилами размер платы за коммунальную услугу за расчетный период формируется неокончательно и в дальнейшем подлежит корректировке, то размер снижения платы за коммунальную услугу за такой расчетный период не может превышать окончательно начисленного размера платы за соответствующую коммунальную услугу за такой расчетный период.

6.2. При перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу, рассчитываемый при отсутствии коллективного (общедомового), индивидуального прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, снижается на размер платы за объем не предоставленной коммунальной услуги.

6.3. Объем (количество) не предоставленной в течение расчетного периода КР на СОИ в многоквартирном доме при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса рассчитывается исходя из продолжительности непредоставления КР и норматива потребления КР на СОИ.

6.4. Объем (количество) не предоставленной в течение расчетного периода коммунальной услуги Собственнику в жилом или нежилом помещении при отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса рассчитывается исходя из продолжительности непредоставления коммунальной услуги и норматива потребления коммунальной услуги - для жилых помещений.

Объем (количество) не предоставленной коммунальной услуги отопления рассчитывается только в случаях, когда многоквартирный дом не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии или когда многоквартирный дом оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и не все жилые или нежилые помещения многоквартирного дома оборудованы индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии.

6.5. При предоставлении в расчетном периоде коммунальной услуги ненадлежащего качества размер платы за такую коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг, подлежит уменьшению на размер платы, исчисленный суммарно за каждый период (день) предоставления такой коммунальной услуги ненадлежащего качества, в случаях, предусмотренных приложением №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

Размер платы, исчисленный суммарно за каждый период предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества, определяется как произведение размера платы за коммунальную услугу, определенного за расчетный период в соответствии с приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг Постановления, и отношения продолжительности предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества в указанном расчетном периоде к общей продолжительности предоставления коммунальной услуги в таком расчетном периоде.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРИОСТАНОВКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

7.1. При ограничении предоставления коммунальной услуги Управляющая организация временно уменьшает объем (количество) подачи Собственнику коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

7.2. При приостановлении предоставления коммунальной услуги Управляющая организация временно прекращает подачу Собственнику коммунального ресурса соответствующего вида.

7.3. В случае, когда приостановление предоставления коммунальной услуги вызвано наличием у Собственника задолженности по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация обязана опломбировать механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещения, которым пользуется Собственник-должник, и связанное с предоставлением ему коммунальных услуг.

7.4. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением настоящего договора.

7.5. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в следующих случаях:

7.5.1. при возникновении или угрозе возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, теплоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

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

7.5.3. при выявлении факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

7.5.4. при использовании Собственником бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника, - с момента выявления нарушения;

7.5.5. при получении Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

7.6. При возникновении или угрозе возникновения аварийной ситуации, при возникновении стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, Управляющая организация обязана зарегистрировать в специальном журнале дату, время начала (окончания) и причины ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг, а также в течение суток с даты ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг проинформировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг.

7.7. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника, в следующих случаях:

7.7.1. при неполной оплате Собственником коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в порядке, указанном в настоящем разделе;

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

7.8. Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного Собственником-должником с Управляющей организацией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении Собственником-должником условий такого соглашения.

7.9. В случае если Собственник полностью не оплачивает все виды предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг, то Управляющая организация рассчитывает задолженность Собственника по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

7.10. В случае если Собственник частично оплачивает предоставляемые Управляющей организацией коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, то Управляющая организация делит полученную от Собственника плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае Управляющая организация рассчитывает задолженность Собственника по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

7.11. Если иное не установлено федеральными законами, указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ или настоящим договором, Управляющая организация в случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) Собственника-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

7.11.1. Управляющая организация в письменной форме направляет Собственнику-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней со дня передачи Собственнику указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения Собственника путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения).

7.11.2. При непогашении Собственником-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Собственника-должника путем вручения ему извещения под расписку.

7.11.3. При отсутствии технической возможности введения ограничения, либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения - с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Собственника-должника путем вручения ему извещения под расписку.

7.12. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 (двух) календарных дней со дня устранения причин, указанных в подпунктах 7.5.1., 7.5.2., 7.5.5. и пункте 7.7. настоящего договора, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если Управляющая организация не приняла решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

7.13. Ограничение или приостановление Управляющей организацией предоставления коммунальной услуги, которое может привести к нарушению прав на получение коммунальной услуги надлежащего качества Собственником, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством РФ и настоящим договором, не допускается, за исключением случаев, указанных в подпунктах 7.5.1., 7.5.2., 7.5.5 и 7.7.2. настоящего договора.

7.14. Действия по ограничению или приостановлению предоставления коммунальных услуг не должны приводить к следующим событиям:

7.14.1. повреждению общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

7.14.2. нарушению прав и интересов потребителей, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме и полностью выполняющих обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договорами, содержащими положения о предоставлении коммунальных услуг;

7.14.3. нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. 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.

8.2. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственников.

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

8.4. Условия освобождения от ответственности:

8.4.1. 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.

8.4.2. 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.

8.5. 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.

8.6. 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.

8.7. 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.

8.8. 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.

8.9. В случае не внесения Собственниками платы по настоящему договору в установленные сроки начисляется пеня в размере, установленном действующим законодательством РФ.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

9.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не урегулированы путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке, по месту нахождения многоквартирного дома по адресу: г. Тюмень, пр. Шаньский, дом 12, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

10.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через уполномоченных лиц (далее – Совет многоквартирного 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.

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

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

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

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

10.2.4. составления актов о нарушении условий договора;

10.2.5. 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;

10.2.6. получения не реже 1 раза в год письменного отчета по форме, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 3) в порядке, регламентированном п. 3.4.17. настоящего договора;

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

10.3. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу; неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий договора.

10.4. 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.

10.5. 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) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя).

10.6. 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.

10.7. Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме подписывается представителем Управляющей организации, председателем совета дома, и и/или лицом, уполномоченным собственниками, а при их отсутствии любым собственником в многоквартирном доме. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

10.8. Предоставление Акта Представителю собственников помещений многоквартирного дома осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения помещения Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

10.9. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме в течение 5 (пяти) дней с момента предоставления акта, указанного в п.10.7 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офисе Управляющей организации.

10.10. В случае, если в срок, указанный в п.10.9. настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

10.11. В случае, если в многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в многоквартирном доме либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в многоквартирном доме, при отсутствии Представителя по иным объективным причинам, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.10.9. и п.10.10. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

10.12. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.2. Настоящий договор вступает в силу с даты указанной в п. 3.4.1. настоящего Договора и считается заключенным сроком на 5 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. Количество пролонгаций не ограничено.

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

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

11.4.1. 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,
- если по инициативе Управляющей организации - путем размещения информации на информационных досках многоквартирного дома и в платежных документах.

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

- по соглашению сторон;
- 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;
- 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;

- 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.

11.5. 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,

11.6. 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.

11.7. 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.

11.8. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора. При расторжении настоящего договора управления 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.

11.9. В случае досрочного расторжения договора управления МКД по инициативе Собственников, последние, обязаны компенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты, а также средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома единовременным платежом, выставленным в едином платежном документе за последний месяц управления многоквартирным домом Управляющей организацией.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

12.2. 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.

12.3. 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.

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

12.5. Неотъемлемой частью настоящего договора являются приложения:

№ 1 - Перечень работ, услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

№ 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

№ 3 - Форма отчета по содержанию и ремонту общего имущества дома.

№ 4 - Перечень помещений, передаваемых Управляющей организации.

№ 5 - Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.

№ 6 - Тарифицированный перечень работ и услуг, входящих в плату за содержание жилых помещений.

№ 7 - Реестр собственников многоквартирного дома.

13. ПОДПИСИ, АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Собственник

Уполномоченный протоколом № 1 от 04.03.2022г.
на заключение (подписание) от имени всех
собственников договора управления МКД
г. Тюмень, пр. Шаимский, д. 12, собственник кв. 38

Управляющая организация

ООО «Сибиряк»
Юридический адрес: 625022 г. Тюмень, проезд
Солнечный, дом 8, корпус 2, помещение 43
ИНН 7203397717, КПП 720301001
ОГРН: 1167232084205
р/с 40702810100000011458
Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)
к/с 30101810145250000411
БИК 044525411
E-mail: OOOSibiriak@yandex.ru
Тел. 8(3452) 64-02-90

Генеральный директор

/О.В. Доманский/



А.А. Бутаков

М.П.

**Перечень работ, услуг по содержанию, техническому обслуживанию и
текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома***

(определяется с учетом технических и конструктивных особенностей многоквартирного дома)

| № | Наименование услуги | Периодичность выполнения работ и оказания услуг |
|-----|--|---|
| 1 | Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов | |
| 1.1 | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; - определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов. | 2 раза в год при сезонных осмотрах |
| 1.2 | Работы, выполняемые в зданиях с подвалами. | |
| | <ul style="list-style-type: none"> проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей (при выявлении). | 2 раза в год при сезонных осмотрах |
| 1.3 | Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов. | |
| | <ul style="list-style-type: none"> выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. | 2 раза в год при сезонных осмотрах |
| 1.4 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов. | |
| | <ul style="list-style-type: none"> выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; | 2 раза в год при сезонных осмотрах |

| | | |
|-----|---|--|
| | <p>выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;</p> <p>выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;</p> <p>выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;</p> <p>проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | |
| 1.5 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов | |
| | <p>выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;</p> <p>контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;</p> <p>выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;</p> <p>выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;</p> <p>контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | 2 раза в год при сезонных осмотрах |
| 1.6 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов | |
| | <p>контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;</p> <p>выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;</p> <p>выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;</p> <p>выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | 2 раза в год при сезонных осмотрах |
| 1.7 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов | |
| | <p>проверка кровли на отсутствие протечек;</p> <p>проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;</p> <p>выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;</p> <p>проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;</p> <p>проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;</p> <p>контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;</p> <p>осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;</p> | 2 раза в год при сезонных осмотрах (по мере необходимости) |

| | | |
|------|--|---|
| | <p>проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;</p> <p>при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | |
| 1.8 | <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов.</p> <p>выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</p> <p>выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;</p> <p>выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;</p> <p>выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;</p> <p>проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;</p> <p>проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.</p> | <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год при сезонных осмотрах</p> |
| 1.9 | <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов.</p> <p>выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;</p> <p>контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);</p> <p>выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;</p> <p>контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;</p> <p>контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | <p>2 раза в год при сезонных осмотрах</p> <p>Ежемесячно</p> <p>2 раза в год при сезонных осмотрах</p> <p>ежемесячно</p> |
| 1.10 | <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах</p> <p>выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;</p> <p>проверка звукоизоляции и огнезащиты;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | <p>2 раза в год при сезонных осмотрах</p> |
| 1.11 | <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов</p> <p>проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.</p> | <p>2 раза в год при сезонных осмотрах</p> |
| 1.12 | <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.</p> | |

| | | |
|------|--|---|
| | <p>проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | 2 раза в год при сезонных осмотрах |
| 1.13 | <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.</p> | |
| | <p>проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p> <p>при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | 2 раза в год при сезонных осмотрах |
| 2 | <p>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p> | |
| 2.1 | <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:</p> <p>проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;</p> <p>при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;</p> <p>чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | 2 раза в год при сезонных осмотрах |
| 2.2 | <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:</p> <p>техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;</p> <p>контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;</p> <p>проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;</p> <p>устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;</p> <p>проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;</p> <p>контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;</p> <p>сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;</p> <p>контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p> | 2 раза в год при сезонных осмотрах |
| 2.3 | <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; - гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; - работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; - проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | <p>2 раза в год</p> <p>Постоянно</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> |
| 2.4 | <p>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; | <p>2 раза в год</p> <p>постоянно</p> <p>постоянно</p> |

| | | |
|-----|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); - восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; - контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; - контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; - переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; - промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; - очистка и промывка водонапорных баков; проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов; - промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | <p>при необходимости</p> <p>постоянно</p> <p>постоянно</p> <p>после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе</p> |
| 2.5 | <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; - проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); - удаление воздуха из системы отопления; - промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | <p>1 раз в год</p> <p>при необходимости в отопительный период</p> |
| 2.6 | <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; - техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; - контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации; - обеспечение сохранности коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, установленного в помещениях, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома, а также иного оборудования, входящего в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности). | <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>постоянно</p> <p>постоянно</p> |
| 2.7 | <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; - обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); - обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); - обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. | <p>постоянно</p> <p>1 раз в год</p> |
| 3 | Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме | |
| 3.1 | <p>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p> <p>сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;</p> <p>влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, половен дверей, доводчиков, дверных ручек;</p> <p>мытьё окон;</p> <p>очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);</p> <p>проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.</p> | <p>2 раза в неделю</p> <p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в год</p> |

| | | |
|-----|--|---|
| 3.2 | Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года: - очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; - сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; - очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); - очистка придомовой территории от наледи и льда; - очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. | по мере необходимости через 1 час во время снегопада 1 раз в сутки во время гололеда 1 раз в сутки систематически |
| 3.3 | Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: - подметание и уборка придомовой территории; - очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов; - уборка и выкашивание газонов; - прочистка ливневой канализации; - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка. | ежедневно 1 раз в сутки по мере необходимости 1 раз в неделю |
| 3.4 | Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов. | в соответствии с установленными предельными сроками |
| 3.5 | Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты. | в соответствии с установленными законодательством сроками |
| 3.6 | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. | в соответствии с установленными предельными сроками |
| 3.7 | Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома. Работы и услуги, предусмотренные разделами I и II настоящего перечня, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа. | в соответствии с установленными предельными сроками |

*Перечень обязательных работ и услуг устанавливается Сторонами в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, и должен быть сформирован из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

| | Перечень услуг (работ) | Периодичность выполнения работ и оказания услуг |
|--|--|---|
| | прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее - техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование), в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости); | В течение срока действия Договора с последующей передачей |
| | ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая | В течение срока действия Договора с последующей передачей |

| | |
|---|--|
| <p>ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;</p> | |
| <p>подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:</p> <p>разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;</p> <p>расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);</p> <p>подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;</p> <p>подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;</p> <p>обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов</p> | <p>В течение срока действия Договора</p> |
| <p>организация собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, общим собранием членов товарищества или кооператива (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:</p> <p>уведомление, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении собрания;</p> <p>обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;</p> <p>подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;</p> <p>подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;</p> <p>документальное оформление решений, принятых собранием;</p> <p>доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании;</p> | <p>В течение срока действия Договора</p> |
| <p>организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:</p> <p>определение способа оказания услуг и выполнения работ;</p> <p>подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;</p> <p>выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;</p> <p>заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;</p> <p>заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;</p> <p>заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);</p> <p>заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;</p> <p>осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе</p> | <p>В течение срока действия Договора</p> |

| | |
|--|--|
| <p>документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;</p> | |
| <p>взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;</p> | <p>В течение срока действия Договора</p> |
| <p>организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе: начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.</p> | <p>В течение срока действия Договора</p> |
| <p>обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе: предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом; раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом; прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме; обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.</p> | <p>В течение срока действия Договора</p> |

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник

Уполномоченный протоколом № 1 от 04.03.2022г. на заключение (подписание) от имени всех собственников договора управления МКД г. Тюмень, пр. Шаимский, д. 12, собственник кв. 38

Васильев

/О.В. Доманский/

**Управляющая организация
ООО «Сибиряк»**

Генеральный директор



А.А. Бутаков

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. ХАРАКТЕРИСТИКА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА НА МОМЕНТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА:

- 1) Тип жилья: _____
- 2) Год постройки – _____
- 3) Этажность - _____
- 4) Количество подъездов - _____
- 5) Количество лифтов - _____
- 6) Количество квартир - _____
- 7) Количество нежилых помещений - _____
- 8) Общая площадь жилых и нежилых помещений - _____ кв. м.
- 9) Общая площадь дома: _____ кв. м.
- 10) Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД – _____ кв.м.

2. РАЗМЕРЫ ПОМЕЩЕНИЙ

- 1) Площадь подвала/тех подпола (кв.м): _____
- 2) Площадь чердака(тех этаж) (кв.м): _____
- 3) Площади лестничных клеток и коридоров (кв.м): _____
- 4) Площадь кровли (кв.м): _____

3. КОНСТРУКТИВЫ

- 1) Наличие тех этажа: _____, материал кровли: _____
- 2) Наличие тех подвала: _____
- 3) Наличие вентиляционных отверстий и сеток на них в подвале/техподполье - _____
- 4) Наличие продухов в подвале с жалюзийными решетками: _____
- 5) Материал стен: железобетон
- 6) Материал перекрытий межэтажных: _____
- 7) Количество входных дверей в МОП: _____
- 8) Количество тамбурных дверей в МОП: _____
- 9) Количество/материал дверей в мусорокамеры: _____
- 10) Количество окон в МОП: _____
- 11) Отмостка (кв.м): _____

4. АВТОМАТИЗАЦИЯ

- 1) Количество общедомовых приборов учета отопления - _____, ХВС - _____, ГВС - _____, электроэнергии _____
- 2) Количество автоматических регуляторов: _____
- 3) Наличие телеметрии: _____
- 4) Количество насосов: повысительные - _____, циркуляционные – _____
- 5) Наличие автоматической пожарной сигнализации и установок систем дымоудаления: _____

5. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

5.1. СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ:

- тип системы отопления: центральное
- количество элеваторных узлов: _____
- длина труб отопления (м.п.): _____
- тип нагревательных приборов в МОП: _____
- наличие теплоотражающих экранов в МОП: _____

5.2. СИСТЕМА ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ:

- тип системы ГВС: центральное
- длина труб (м.п.): _____
- наличие водоподогревателя: _____

5.3. СИСТЕМА ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ

- тип системы ХВС: центральное
- длина труб (м.п.): _____

5.4. СИСТЕМА ВОДООТВЕДЕНИЯ:

- тип системы: центральное
- длина труб (м.п.): _____

5.5. ЛИВНЕВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ:

- длина наружного водостока (м.п.): _____
- длина внутреннего водостока (м.п.): _____

5.6. ВЕНТИЛЯЦИЯ:

- количество вент. шахт – _____

5.7. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ:

- длина сетей (м.п.): _____
- количество этажных электрощитов: _____
- количество ВРУ: _____
- количество светильников (лестничные клетки, шахты лифтов): _____
- светодиодные с датчиками на движение: _____, с лампами накаливания: _____, - фотореле – _____

6. ПЛОЩАДЬ ПРИДОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

- 6.1. Территория уборки газонов: _____
- 6.2. Территория уборки грунта: _____
- 6.3. Территория уборки асфальта: _____

ПРИМЕЧАНИЕ: В состав общего имущества жилого дома не входят:

1. Домофоны, установленные на входных группах (дверях)
2. Кабельные линии связи, интернета телевидения, антенны
3. Почтовые ящики
4. Отгороженные места общего пользования
5. Отопительные приборы в жилых/нежилых помещениях, при наличии на них запорной арматуры
6. Индивидуальные приборы учета горячего, холодного водоснабжения, электроснабжения
7. Малые архитектурные формы, находящиеся в собственности муниципального образования город Тюмень и на бюджетном учете (балансе) соответствующих ведомственных структур.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник

Уполномоченный протоколом № 1 от 04.03.2022г.
на заключение (подписание) от имени всех
собственников договора управления МКД
г. Тюмень, пр. Шаимский, д. 12, собственник кв. 38

/О.В. Доманский/

**Управляющая организация
ООО «Сибиряк»**

Генеральный директор



А.А. Бутаков

Форма отчета по содержанию и ремонту общего имущества дома: _____
за _____ год

| | |
|--|--|
| Год ввода | |
| Общая площадь жилых помещений, кв.м. | |
| Общая площадь нежилых помещений, кв.м. | |

1. Доходы и расходы по содержанию и ремонту жилого дома _____ рублей

| № п/п | Наименование услуг | Начислено | Оплата | задолженность | расходы |
|-------|---|-----------|--------|---------------|---------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 1. | Техническое обслуживание общих коммуникаций и инженерных систем | | | | |
| 2. | Услуги по содержанию общего имущества, всего: | | | | |
| 3. | Текущий ремонт (по решению совета дома) | | | | |
| 4. | Управление многоквартирным домом | | | | |
| 5. | Содержание мест общего пользования и земельного участка, входящего в состав общего имущества. | | | | |
| | Всего | | | | |

1.1. Текущий ремонт общего имущества, в том числе подготовка к сезонной эксплуатации _____ рублей

| № п/п | Выполненные виды работ | Стоимость работ | Начислено | Оплата | Остаток средств, перерасход |
|-------|------------------------|-----------------|-----------|--------|-----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | | | | | |

2. Дополнительные доходы _____ рублей

| № п/п | Наименование видов доходов (организации, услуги) | Сумма | Начислено | Оплата | Остаток средств |
|-------|--|-------|-----------|--------|-----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | Расходование дополнительных доходов (по решению совета дома) | | | | |
| | Выполненные виды работ | | | | |
| 2. | | | | | |

3. Капитальный ремонт общего имущества _____ рублей

| № п/п | Выполненные виды работ | Стоимость работ |
|-------|------------------------|-----------------|
| 1 | 2 | 3 |
| | | |

4. Сведения о должниках _____ рублей

| № п/п | № квартиры, нежилого помещения | Сумма |
|-------|--------------------------------|-------|
| 1 | 2 | 3 |
| | | |

Общая информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и текущему ремонту общего имущества

| | | | |
|----|---|------|--|
| 1 | Переходящие остатки денежных средств (на начало периода): | руб. | |
| 2 | - переплата собственниками | руб. | |
| 3 | - задолженность собственников | руб. | |
| 4 | Начислено за работы (услуги) по содержанию и текущему ремонту, в том числе: | руб. | |
| 5 | - за содержание дома | руб. | |
| 6 | - за текущий ремонт | руб. | |
| 7 | - за услуги управления | руб. | |
| 8 | Получено денежных средств, в т. ч.: | руб. | |
| 9 | - денежных средств от собственников | руб. | |
| 10 | - целевых взносов от потребителей | руб. | |
| 11 | - субсидий | руб. | |
| 12 | - денежных средств от использования общего имущества | руб. | |
| 13 | - прочие поступления | руб. | |
| 14 | Всего денежных средств с учетом остатков | руб. | |
| 15 | Переходящие остатки денежных средств (на конец периода): | руб. | |
| 16 | - переплата собственниками | руб. | |

| | | | |
|---|---|------------|--|
| 17 | - задолженность собственников | руб. | |
| Выполненные работы (оказанные услуги) по содержанию общего имущества и текущему ремонту в отчетном периоде | | | |
| 18 | Наименование работы | - | |
| 19 | Исполнитель работ | - | |
| 20 | Периодичность выполнения работы (услуги) | - | |
| Информация о наличии претензий по качеству выполняемых работ (оказанных услуг) | | | |
| 21 | Количество поступивших претензий | ед. | |
| 22 | Количество удовлетворенных претензий | ед. | |
| 23 | Количество претензий, в удовлетворении которых отказано | ед. | |
| 24 | Сумма произведенного перерасчета | руб. | |
| Общая информация по предоставленным коммунальным услугам | | | |
| 25 | Переходящие остатки денежных средств (на начало периода), в том числе: | руб. | |
| 26 | - переплата потребителями | руб. | |
| 27 | - задолженность потребителей | руб. | |
| 28 | Переходящие остатки денежных средств (на конец периода), в том числе: | руб. | |
| 29 | - переплата потребителями | руб. | |
| 30 | - задолженность потребителей | руб. | |
| Информация о предоставленных коммунальных услугах (заполняется по каждой коммунальной услуге) | | | |
| 31 | Вид коммунальной услуги | - | |
| 32 | Единица измерения | - | |
| 33 | Общий объем потребления | нат.показ. | |
| 34 | Начислено потребителям | руб. | |
| 35 | Оплачено потребителями | руб. | |
| 36 | Задолженность потребителей | руб. | |
| 37 | Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса | руб. | |
| 38 | Оплачено поставщику (поставщиками) коммунального ресурса | руб. | |
| 39 | Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса | руб. | |
| 40 | Сумма пени и штрафов, уплаченные поставщику (поставщикам) коммунального ресурса | руб. | |
| Информация о наличии претензий по качеству предоставленных коммунальных услуг | | | |
| 41 | Количество поступивших претензий | ед. | |
| 42 | Количество удовлетворенных претензий | ед. | |
| 43 | Количество претензий, в удовлетворении которых отказано | ед. | |
| 44 | Сумма произведенного перерасчета | руб. | |
| Информация о ведении претензионно-исковой работы в отношении потребителей должников | | | |
| 45 | Направлено претензий потребителям должникам | ед. | |
| 46 | Направлено исковых заявлений | ед. | |
| 47 | Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы | руб. | |

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник
Уполномоченный протоколом № 1 от 04.03.2022г.
на заключение (подписание) от имени всех
собственников договора управления МКД
г. Тюмень, пр. Шаинский, д. 12, собственник кв. 38



/О.В. Доманский/

Управляющая организация
ООО «Сибиряк»

Генеральный директор



М.П.

А.А. Бутаков

Перечень помещений, передаваемых Управляющей организации

| Расположение | Функция | Площадь, кв.м. |
|--------------|---------|----------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| Итого | | |

Помещения, отраженные в настоящем приложении, во исполнение п. 3.1.17. договора управления, предоставлены Управляющей организации на безвозмездной основе и только на период действия договора управления.

ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник

Уполномоченный протоколом № 1 от 04.03.2022г.
на заключение (подписание) от имени всех
собственников договора управления МКД
г. Тюмень, пр. Шаимский, д. 12, собственник кв. 38

/О.В. Доманский/

**Управляющая организация
ООО «Сибиряк»**

Генеральный директор

А.А. Бутаков

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО)
ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ**

| Неисправности конструктивных элементов и оборудования | Предельный срок выполнения ремонта |
|---|--|
| 1 | 2 |
| КРОВЛЯ | |
| Протечки в отдельных местах кровли | 1 сут. |
| Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отмогов и пр., расстройство их креплений) | 5 сут. |
| СТЕНЫ | |
| Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением | 1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны) |
| Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами | 1 сут. |
| ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ | |
| Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время | 1 сут. 3 сут. |
| Дверные заполнения (входные двери в подъездах) | 1 сут. |
| ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА | |
| Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению | 5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности) |
| Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами | Немедленное принятие мер безопасности |
| ПОЛЫ | |
| Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах | 3 сут. |
| САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ | |
| Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах | 1 сут. |
| Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газоборудования) | Немедленно |
| ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ | |
| Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования | При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч |
| Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | 3 ч |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий | 3 ч |
| Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.) | Немедленно |
| Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа | 3 сут. |
| Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты | 3 ч |
| Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) | 7 сут. |

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник

Уполномоченный протоколом № 1 от 04.03.2022г.
на заключение (подписание) от имени всех
собственников договора управления МКД
г. Тюмень, пр. Шаимский, д. 12, собственник кв. 38



/О.В. Доманский/

Управляющая организация

ООО «Сибиряк»

Генеральный директор



А.А. Бутаков

1. Тарифицированный перечень работ и услуг, входящих в плату за содержание жилых помещений

| № п/п | Наименование | Стоимость работ, услуг с НДС (руб.м2 в месяц) |
|------------|---|---|
| | Размер платы за содержание жилого помещения | 23,78 |
| I | Управление многоквартирным домом | 3,94 |
| II | Текущий ремонт общего имущества | 4,53 |
| III | Услуга по содержанию общего имущества | 11,69 |
| VI | Услуги по содержанию и текущему ремонту лифтового оборудования | 3,62 |

| № п/п | Наименование | Стоимость работ, услуг с НДС (руб.м2 в месяц) |
|------------|--|---|
| | Размер платы за содержание жилого помещения | 23,78 |
| I | Управление многоквартирным домом | 3,94 |
| II | Текущий ремонт общего имущества, всего: | 4,53 |
| 1 | Ремонт ограждающих несущих и ненесущих конструкций, крыши, входящих в состав общего имущества | 1,68 |
| 2 | Ремонт внутридомовой инженерной системы отопления, ГВС | 0,76 |
| 3 | Ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии | 0,04 |
| 4 | Ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения, водоотведения (включая насосные установки) | 0,69 |
| 5 | Ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета воды | 0,04 |
| 6 | Ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения, включая электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии) | 0,32 |
| 7 | Ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии | 0,04 |
| 8 | Аварийно-ремонтное обслуживание внутридомовой инженерной системы отопления, ГВС | 0,30 |
| 9 | Аварийно-ремонтное обслуживание внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения, водоотведения (включая насосные установки) | 0,24 |
| 10 | Аварийно-ремонтное обслуживание внутридомовой инженерной системы электроснабжения, включая электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии) | 0,16 |
| 11 | Установка теплоотражающего экрана за отопительными приборами в помещениях общего пользования | 0,01 |
| 12 | Установка в помещениях общего пользования энергосберегающих осветительных устройств, оборудованных системами автоматического регулирования и антивандальной защитой | 0,07 |
| 13 | Ремонт элементов благоустройства, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества | 0,18 |
| III | Техническое обслуживание инженерных сетей | 11,69 |
| I | Техническое обслуживание ограждающих несущих и ненесущих конструкций, крыши, входящих в состав общего имущества, в том числе: | 4,41 |
| 1.1. | Техническое обслуживание ограждающих несущих конструкций, крыши, входящих в состав общего имущества, в том числе: | 1,21 |
| | а) промазка замазкой (мастикой) гребней и свищей в местах протечек кровли, удаление с крыши снега и наледи, очистка кровли от мусора, грязи, листьев | 0,08 |
| | б) укрепление водосточных труб, колен, воронок | 0,01 |
| | в) утепление оконных проемов, чердачных перекрытий, входных дверей, дымоотводящих каналов | 0,70 |
| | г) проверка исправности слуховых окон и жалюзи, состояния продухов в цоколях | 0,04 |
| | д) замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования | 0,10 |
| | е) укрепление входных дверей в помещениях общего пользования | 0,18 |
| | ж) проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах | 0,01 |

| | | |
|-----------|--|-------------|
| | з) проверка исправности канализационных вытяжек | 0,01 |
| | и) укрепление просевших отмосток | 0,08 |
| 1.2 | Техническое обслуживание внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения и водоотведения | 0,90 |
| 1.3 | Техническое обслуживание внутридомовой инженерной системы электроснабжения | 0,44 |
| 1.4 | Техническое обслуживание внутридомовой инженерной системы отопления и ГВС | 1,14 |
| 1.5 | Техническое обслуживание автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома (домофоны) | 0,72 |
| IV | Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества, с элементами озеленения и благоустройства, в том числе: | 3,88 |
| | а) уборка земельного участка | 3,15 |
| | б) озеленение | 0,1 |
| | в) механизированная погрузка и вывоз снега | 0,63 |
| V | Услуги по содержанию и текущему ремонту лифтового оборудования, в том числе: | 3,62 |
| | а) содержание и текущий ремонт лифтового оборудования | 3,43 |
| | б) периодическое техническое освидетельствование и электроизмерительные работы | 0,19 |

2. Размер расходов на оплату коммунальных ресурсов (электроснабжение, холодное водоснабжение) потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяются исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определенных по нормативу (если собственники не примут иного решения).

Перечень коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией и определение размера платы за коммунальные услуги (в случае если собственниками помещений не принято решение о заключении договоров на предоставление коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающими организациями и в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома).

1. По настоящему договору Управляющая организация обеспечивает Собственнику предоставление следующих коммунальных услуг (в зависимости от степени благоустройства дома):

- 1.1. Холодное водоснабжение,
- 1.2. Горячее водоснабжение,
- 1.3. Водоотведение,
- 1.4. Электроснабжение,
- 1.5. Отопление.

2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, в порядке, установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов, установленных в соответствии с требованиями законодательства РФ органами государственной власти РФ, органами местного самоуправления.

ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник

Уполномоченный протоколом № 1 от 04.03.2022г.
на заключение (подписание) от имени всех
собственников договора управления МКД
г. Тюмень, пр. Шаимский, д. 12, собственник кв. 38

Ю.В. Доманский

/Ю.В. Доманский/

**Управляющая организация
ООО «Сибиряк»**

Генеральный директор



М.П.

А.А. Бутаков