Д О Г О В О Р
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 1-2021

г. Тюмень « 20 » февраля 2021 г.

Собственники помещений (жилых, нежилых) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тюмень, ул. Газовиков, д. № 45, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице председателя Совета многоквартирного дома Информация скрыта - Защита персон. данных в соответствии со 152 ФЗ «О персональных данных» с одной стороны, и

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Артемида» (ИНН 7203312520, лицензия № 072 000003 от 20.03.2015), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Бёрдова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Многоквартирный дом - индивидуально-определенное здание, расположенное на земельном участке в установленных границах, состоящее из квартир, нежилых помещений, а также помещений вспомогательного использования (общего имущества), предназначенных для удовлетворения собственниками помещений и лиц, пользующихся помещениями в доме, бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием и деятельностью в таком здании.

Помещение - (жилое, нежилое) помещение.

Собственники - лица, владеющие на праве собственности помещениями (жилым, нежилым) в многоквартирном доме. Собственники помещений несут бремя содержания помещений (помещения, части помещения) и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Члены семей Собственников помещений имеют право пользоваться помещениями наравне с их Собственниками, если иное не установлено соглашениями между Собственниками и членами их семей.

Иные лица, пользующиеся помещениями на основании соглашений с Собственниками помещений, имеют права, несут обязанность и ответственность в соответствии с условиями таких соглашений.

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. В целях настоящего договора указанные лица именуются **Пользователями помещений.**

Управляющая организация - организация, уполномоченная общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функции по управлению домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и представление интересов Собственников по предмету Договора, в том числе на заключение Договоров, направленных на достижение целей и задач настоящего Договора во всех организациях, предприятия и учреждениях любых организационно правовых форм и уровней.

Исполнители - организации, предприятия и учреждения любых организационно-правовых форм и уровней, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязанности по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Общее имущество - имущество в многоквартирном доме, принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, механическое, электрическое, санитарно-техническое, в том числе трубы холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества жилого дома и его техническое состояние определяется нормами жилищного законодательства, устанавливается решением общего собрания собственников помещений в

пределах границ эксплуатационной ответственности, включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги и указывается в Приложение №1.

Совет многоквартирного дома - это общественное добровольное объединение граждан (собственников жилья) по месту их жительства в многоквартирном доме, в целях совместного решения социальных проблем в жилищной сфере, создание комфортной среды проживания, осуществление общественного контроля над содержанием и техническим обслуживанием общего имущества многоквартирного дома.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений (протокол № 1 от 20.02.2021 г.).

2.2. Условия настоящего договора определены собранием собственников помещений и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

2.3. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников, в течение установленного настоящим договором срока за плату, указанную в разделе 4 настоящего договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества такого дома на условиях согласованных в настоящем договоре, осуществление иной деятельности направленной на достижение целей управления многоквартирным домом указанной в настоящем договоре.

2.4. Собственник многоквартирного дома предоставляет право Управляющей организации самостоятельно устанавливать, на основе договорных отношений, характер взаимоотношений с привлекаемыми подрядными организациями, в том числе порядок учета и способа расчетов за поставленные услуги.

2.5. Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и Собственником устанавливаются Приложением № 5.

2.6. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении №2 и является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.7. По соглашению сторон за дополнительную плату, Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества.

2.8. Текущий ремонт общего имущества проводятся по решению общего собрания собственников помещений или по решению Совета многоквартирного дома (при условии наделения Совета многоквартирного дома соответствующими полномочиями) для:

- предупреждения преждевременного и устранения физического износа или разрушения общего имущества дома,
- поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов);
- поддержания и восстановления исправности, 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).

При этом Собственники помещений или Совет многоквартирного дома обязаны определить источники финансирования текущего ремонта.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. ***Управляющая организация обязуется:***

3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Организовать заключение от своего имени, но за счет Собственников (Пользователей помещений) договоров, необходимых для жизнеобеспечения Пользователям помещений, а также для поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии

(договоры на вывоз и захоронение твердых бытовых отходов, комплексное техническое обслуживание лифтов, техническое обслуживание инженерных систем и оборудования и т.д.).

3.1.3. Вести техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую документацию и иную документацию, связанную с осуществлением функции по управлению домом, проводить расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.4. Осуществлять круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.1.5. Управляющая компания обеспечивает аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

3.1.6. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный (текущий) контроль над работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, регистрацию и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, а также принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

3.1.7. Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно. Сведения, полученные в результате непрерывного контроля над работой инженерного оборудования, отражаются аварийно-диспетчерской службой в соответствующих журналах.

3.1.8. Аварийно-диспетчерская служба обеспечивает:

-незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения внутри многоквартирных домов;

-устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения (если этому не препятствуют третьи лица).

3.1.9. При поступлении сигналов об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, систем газоснабжения и внутридомового газового оборудования (при наличии оборудования), входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и устраняет такие аварии и повреждения самостоятельно, либо с привлечением указанных служб, а в случаях, когда законодательством Российской Федерации предусмотрены специальные требования к осуществлению ресурсоснабжающими организациями деятельности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений.

3.1.10. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах. Заявки принимаются при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи, или других возможных средств связи.

3.1.11. Регистрация заявок осуществляется в журнале заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии).

3.1.12. Журнал учета заявок должен быть прошнурован, пронумерован и скреплен печатью аварийно-диспетчерской службы (либо иметь форму электронного документа).

В случае выполнения аварийных работ на личном имуществе (не входящего в состав общедомового), стоимость работы и стоимость заменяемых устройств (батареи, краны, смесители, трубы, электросчетчики и т.д.) оплачивается за счёт средств Пользователя помещения.

3.1.13. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома с периодичностью, указанной в Приложении №4 к настоящему Договору.

3.1.14. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений, жалоб Собственников, и принимать соответствующие меры.

3.1.15. В случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, информировать Пользователей помещений о предстоящих изменениях в тарифах на жилищно - коммунальные услуги путем

размещения соответствующей информации на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.1.16. В случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, уведомлять Собственников об изменении порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.1.17. Вести учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию, ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

3.1.18. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем размещения в МОП.

3.1.19. Организовать работу по выдаче Собственникам и пользователям помещений необходимых справок в пределах своих полномочий.

3.1.20. Заблаговременно информировать Собственников и пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, а также оперативно об авариях на инженерных сетях и сроках их ликвидации.

Информирование о плановых отключениях осуществлять путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.1.21. Предоставлять Собственнику по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, в соответствии с положениями Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. №731.

3.1.22. Предоставлять Собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении настоящего договора за прошедший отчетный период, в течение 3-х месяцев с момента завершения отчетного года.

3.1.23. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии решения общего собрания Собственников, за дополнительную плату в размере, утвержденном общим собранием Собственников, а также осуществлять распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), и использовать вырученные денежные средства в соответствии с решением общего собрания собственников).

3.1.24. Заключать договоры страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме, за счет собственников помещений, в случае принятия соответствующего решения на общем собрании.

3.2. ***Управляющая организация имеет право:***

3.2.1. Выполнять работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКЖД, устранения последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, ***цены договора***.

3.2.3. Самостоятельно привлекать Исполнителей к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Осуществлять самостоятельный отбор и прием на работу обслуживающего персонала в соответствии с функциями по управлению, определенными настоящим Договором, а также в соответствии с трудовым законодательством Российской Федерации.

3.2.4. Организовывать и проводить плановую проверку технического состояния коммунальных систем, проверку работы установленных приборов учета и сохранности, целостности пломб в помещениях Собственников в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом общего имущества многоквартирного дома и предоставления услуг представлять и отстаивать перед третьим лицами интересы Собственников в судебных и (или) иных инстанциях. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом Собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных

предприятий.

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

3.2.7. Вносить предложения по вопросам капитального ремонта, реконструкции общего имущества, текущего ремонта, дополнительных работ по содержанию, перечня и сроков проведения указанных работ по ремонту, расчеты и объемы необходимого ремонта, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения работ. Собственники обязаны на Общем собрании в течение тридцати календарных дней рассмотреть предложение Управляющей организации и принять решение. На основании принятого Собственниками соответствующего решения Управляющая компания должна выполнить работы по текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Исполнителями, либо третьими лицами. При не проведении Общего собрания в указанный срок, ответственность за причиненный вред вследствие аварии на объекте, подлежащего ремонту, лежит на Собственниках.

3.2.8. В установленном законом порядке взыскивать сумму неплатежей за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за предоставленные услуги, а также начислять пени в соответствии с разделом 6 договора за несвоевременную оплату.

3.2.9. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении, обязать Пользователя помещения восстановить конструкции и коммуникации в первоначальное состояние за счет средств Пользователя помещения.

3.2.10. В случае несоблюдения правил пользования жилыми помещениями, правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, нарушающих права и интересы соседей, Управляющая организация вправе составлять соответствующие документы (акты, протоколы) с последующим направлением их на рассмотрение в государственно-контрольные органы.

3.2.11. Выявлять жилые и нежилые помещения, свободные от обязательств, и информировать муниципальные и налоговые органы о наличии таковых.

3.2.12. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

3.2.13. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном разделом 6 настоящего договора.

3.2.14. Использовать по своему усмотрению денежные средства, полученные в результате административно-хозяйственной деятельности по эксплуатации и управлению жилым фондом, при условии надлежащего уровня обслуживания общего имущества в МКД.

3.2.15. Оказывать Собственнику по его заявлению (заявке) дополнительные платные услуги (работы), не предусмотренные настоящим договором, по стоимости действующей на момент поступления заявления (заявки).

3.2.16. Прекращать исполнение услуг в соответствии с действующим законодательством РФ, в случае если общая задолженность Собственников многоквартирного дома превышает размер суммарных начислений по дому более чем за 2 месяца.

3.2.17. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. ***Собственник обязуется:***

3.3.1. Содержать и поддерживать принадлежащие им помещения, санитарно-техническое и электрическое оборудование внутри помещений в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в границах эксплуатационной ответственности, и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнерные.

3.3.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями и содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах.

3.3.3. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

3.3.4. Определить уполномоченных лиц Собственников («Совет дома») для оперативного решения вопросов и осуществления действий во исполнение решений общих собраний, с правом: подписания договоров, актов выполненных работ, смет и иных документов в рамках осуществления комплекса работ и услуг по управлению многоквартирным домом от имени Собственников.

3.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- сведения о Собственниках помещений в многоквартирном доме, статусе лиц проживающих в помещениях многоквартирного дома, обо всех изменениях и перемещениях указанных лиц, а также о всех изменениях, касающихся возникновения, изменения, прекращения прав на помещения в многоквартирном доме;
- о наличии у Собственников помещений в многоквартирном доме льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

3.3.6. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, доме и на придомовой территории незамедлительно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.3.7. В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, беспечивать доступ в принадлежащие Собственникам помещения работникам Управляющей организации, представителям Исполнителей и Поставщиков:

- для ремонта внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, конструктивных элементов здания;
- для осмотра приборов учета, а также плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

3.3.8. Переоборудование (переустройство, перепланировка) принадлежащего Собственнику помещения, остекление лоджий (балконов), перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, производить в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ с уведомлением Управляющей организации.

3.3.9. В случае проведения ремонта в помещении Собственника, вести работы в рабочее время, не нарушая интересов других Собственников, самостоятельно организовывать вывоз строительного мусора либо заключить соглашение с Управляющей организацией на вывоз строительного мусора Собственника за счет средств Собственника, не допускать нарушений санитарного состояния лестничных клеток (загрязнение строительным мусором).

3.3.10. Нести ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри принадлежащих им помещений, входящих в зону эксплуатационной ответственности собственником.

3.3.11. При заключении договоров коммерческого найма, в период действия настоящего договора, информировать нанимателей о порядке и условиях обслуживания Управляющей организацией и обеспечения услугами.

3.3.12. 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 Российской Федерации и Тюменской области.

3.3.13. При несвоевременном и (или) не полном внесении платы за содержание помещения выплатить Управляющей организации пени в соответствии с п. 5.6. настоящего договора.

3.3.14. ***Соблюдать следующие требования:***

а) производить работы на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, предварительно уведомив Управляющую организацию в срок не позднее 3 рабочих дней до даты ремонта;

б) не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, сетей электроснабжения, в т.ч. регулирующую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках *(изменение конструкции подводящих сетей, их*

диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет обслуживание этих сетей);

в) не производить слив воды из системы и приборов отопления;

г) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией;

д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, не увеличивать площадь поверхности нагревательных приборов (дополнительные секции приборов отопления) без согласования с Управляющей организацией;

е) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений Пользователя, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

ж) содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

з) не использовать пассажирские лифты ***с превышением максимальной грузоподъемности, установленной производителем;***

и) в случае выхода из строя лифта (по причине его перегруза, поломки створок, повреждения кабины и т. п.), порчи стен, пола, потолка в холлах дома по вине Собственника, членов семьи или третьих лиц производящих строительно-ремонтные работы, либо доставку стройматериалов, мебели и т.п. в квартиру собственника, последний обязан возместить стоимость причиненного ущерба, согласно произведенной оценки в сумме необходимой для приведения испорченного имущества в изначальный вид, в соответствии с вступившим в законную силу решением суда;

к) не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;

л) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

м) не создавать повышенного шума в жилых (нежилых) помещениях и местах общего пользования;

н) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы отчистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации, санитарно-гигиеническим и экологическим нормативам без согласования с Управляющей организацией;

о) не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны без согласования с Управляющей организацией и в нарушение порядка пользования общим имуществом.

При нарушении Собственником вышеперечисленных пунктов настоящего Договора, Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при не устранении нарушений - оплатить расходы Управляющей организации на их устранение, а также штрафные санкции, наложенные на Управляющую организацию по решениям административных органов, вследствие бездействия Собственника, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.3.15. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, принять меры противопожарной безопасности (отключить от сети бытовые приборы, кроме холодильников и морозильных камер, и т.п.). При временном неиспользовании для проживания сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса лиц, имеющих доступ в помещение, обеспечить своевременную оплату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях либо использующих помещения, принадлежащие Собственникам, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.17. При наличии домашних животных - соблюдать требования к их содержанию, установленные

органами местного самоуправления г. Тюмени. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.18. Нести совместно с другими собственниками дома (подъезда) расходы на приобретение и восстановление общего имущества, вышедшего из строя или пришедшего в негодность, если таковое было уничтожено или похищено третьими лицами (включая неустановленных лиц).

3.3.19. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.4. ***Собственник имеет право:***

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

3.4.2. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в помещение, принадлежащее Собственнику воды,
электроэнергии, отопления.

3.4.3. При причинении его имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива помещения, требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе в течение 10-ти рабочих дней и возмещения ущерба в полном объеме, если он причинен по вине Управляющей организации.

3.4.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.4.5. В случае некачественного выполнения отдельных видов услуг, работ по Договору, требовать соразмерного уменьшения цены Договора и перерасчета размера платы, либо безвозмездного устранения недостатков в тридцатидневный срок.

3.4.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

4.2. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется путем умножения тарифов, указанных в приложении №3 к настоящему договору, на общую площадь помещений, принадлежащих собственнику.

4.3. Размер услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном ежегодно определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса и устанавливается на срок не менее года.

4.4. 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, размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

4.5. Изменение перечня, периодичности, расходов и (или) качества выполняемых работ и оказываемых услуг по настоящему договору утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

4.6. Денежные средства, оплачиваемые собственниками по статье «текущий ремонт» имеют целевое назначение и расходуются управляющей организацией в случае принятия соответствующего решения Собственников на общем собрании.

4.7. Плата за жилищно - коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

4.8. Плата вносится на основании платежных документов представляемых Управляющей

организацией или действующей от ее имени иной организацией не позднее 3 -го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.
Платежные документы вручаются непосредственно Собственнику или путем размещения в почтовом ящике Собственника.

4.9. Пользователи помещений 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.

4.10. Неиспользование Пользователями помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение.

4.11. На основании принятого на общем собрании решения Управляющая организация вправе выставлять Собственникам в платежных документах дополнительной строкой агентский сбор за начисление и прием платежей от суммы, оплаченной за услуги и иных обязательных платежей, установленных Общим собранием Собственников, в размере действующей ставки вознаграждения агента по начислению и приему платежей.

4.12. Форма и содержание платежных документов для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.

4.13. При неполучении платежного документа, несогласии с начислениями платежей Собственник может обратиться в Управляющую организацию.

4.14. Собственники возмещают Управляющей организации, понесенные расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому в случае отсутствия указанной документации на момент принятия дома в управление.
Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого Собственника, определяется Управляющей организацией от общей суммы понесенных расходов пропорционально доле каждого Собственника на общее имущество в многоквартирном доме.
Оплата Собственниками указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставляемых Управляющей организацией каждому Собственнику соответствующих счетов.
В случае утраты технической документации на многоквартирный дом по вине Управляющей организации, последняя обязана восстановить техническую документацию за свой счет.

4.15. В случае оборудования многоквартирного дома приборами учета используемых энергетических ресурсов (воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии), с даты ввода приборов учета в эксплуатацию размер платы за содержание и ремонт жилого помещения подлежит изменению Управляющей организацией в одностороннем порядке, путем включения в плату расходов на установку приборов учета, ввод в эксплуатацию и ежемесячное обслуживание.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. Пользователи помещений несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

5.4. В случае ограничения Пользователем помещения доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет Пользователя помещения.

5.5. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. В случае нарушения Собственником помещений в доме или лицом, пользующимся помещениями в доме, сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него 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 девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной трехостой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.7. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам если:

5.7.1. В период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их исполнение;

5.7.2. Невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

5.8. При нарушении Собственником помещений в доме или лицом, пользующимся помещениями в доме, обязательств, предусмотренных Договором и законодательством Российской Федерации, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в каких-либо аварийных и иных ситуациях.

5.9. Собственники, уведомленные в соответствии с настоящим Договором, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации либо специалистов Исполнителей, имеющих право проведения работ на системах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, или проведения профилактического осмотра инженерного оборудования, или проведения ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.10. В случае невнесения Собственниками платы более 2-х месяцев за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация вправе приостановить оказание услуг по настоящему Договору с данными Собственниками (кроме устранения аварийных ситуаций). Перерасчет платы за не оказанные услуги не производится.

5.11. В случае выявления в установленном порядке факта проживания в жилом помещении лиц, незарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, вправе произвести расчет по количеству проживающих, а также взыскать с Собственников помещений и нанимателей помещений плату, не полученную по настоящему договору.

5.12. В случае невнесения Собственником платы в течение 2-х месяцев Управляющая организация имеет право обратиться в суд за взысканием задолженности и пени с Собственника.

5.13. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации, последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.14. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

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

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

7.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через уполномоченных лиц («Совет дома»), права и обязанности которому делегируются

решением общего собрания.

7.2. Уполномоченный Собственников для проведения проверки правильности расходования денежных средств Управляющей организацией, качества и полноты предоставления услуг может привлекать Собственников. Проверка расходования денежных средств, качества и полноты предоставления услуг должна проводиться за отчетный период и не чаще одного раза в год. Управляющая организация обязана предоставлять необходимые документы для проведения проверки расходования денежных средств, качества и полноты предоставления услуг Собственникам многоквартирного дома. Уполномоченный Собственников, не позднее чем за десять календарных дней, согласует с главным бухгалтером Управляющей организации время и вопросы предстоящей проверки.

7.3. Управляющая организация отчитывается перед Собственниками помещений предоставляя ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение трех месяцев с момента завершения отчетного года. Отчет о выполнении договора представляется устно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, и в письменной форме, путем размещения на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Отчет о выполнении договора управления в любом случае должен быть изготовлен в письменной форме и храниться в помещении Управляющей организации. Собственник или лицо, пользующееся его квартирой в многоквартирном доме, имеет право изготовить за свой счет и своими силами копии предоставленных документов.

7.4. Отчет о выполнении договора должен содержать сведения, предусмотренные Приказом Минстроя России от 22.12.2014 года № 882 "Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами".

7.5. 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) пользующихся его помещением в этом многоквартирном доме лиц, общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.6. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а при его отсутствии - лиц, пользующихся его помещением в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

7.7. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7.8. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один экземпляр вручается Собственнику под расписку.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор заключен на один год и вступает в силу с момента его подписания.

8.2. Если ни одна из сторон за два месяца до окончания срока действия Договора не заявит в письменной форме о его прекращении, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.3. Настоящий договор может быть расторгнут в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.4. В случае принятия Собственниками решения о расторжении договора Собственники обязаны завершить финансовые расчеты до фактического прекращения правоотношений по настоящему договору.

8.5. После расторжения договора техническая документация передается вновь избранной управляющей организации по акту - приема передачи в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего Договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях, и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

9.3. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах. Один находиться у Управляющей организации, другой у Уполномоченного собственниками лица. Собственник вправе получить ксерокопию настоящего Договора.

9.4. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие Приложения:

№1 - Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
№2 - Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
№3 - Периодичность общих, плановых и частичных осмотров общего имущества многоквартирного дома;
№4 - Структура платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
№5- Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом
от “20” февраля 2021 года

Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Тюмень, ул. Газовиков д. № 45

1. Земельный участок, в соответствии с кадастровым учетом, с элементами озеленения и благоустройства.
2. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе подъезды, входы в подъезды, межквартирные лестничные площадки, лестницы, технический подвал, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование.
3. Крыша.

4.Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундамент, несущие стены, плиты перекрытия, плиты лоджий (балконов), иные плиты и иные ограждающие несущие конструкции.

Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты, а также межквартирные перегородки и перегородки отделяющие комнаты различных собственников и комнату собственника от помещения общего пользования.

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения.
6. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, первых запорно-регулировочных кранов на отводе внутриквартирной разводке от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования расположенного на этих сетях.

Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, ответвлений от стояков, радиаторов отопления, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования расположенного на этих сетях обслуживающие более одного помещения, коллективных приборов учета тепловой энергии.

Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы установленной до индивидуальных приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
8. Оборудование, приобретенное Управляющей организацией за счет средств Собственников для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома и расположенное на земельном участке или в многоквартирном доме.

Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом
от “ 20 ” февраля 2021 года

Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

1. Фундаменты и стены подвальных помещений

Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных
стен со стороны подвальных помещений, цоколей.
Восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен подвальных помещений.
Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
Устройство (заделка) вентиляционных продухов.
Ремонт приямков, входов в подвал.
Замена отдельных участков отмосток, по периметру зданий.
Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья.
Установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

2. Стены

Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2м².
Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин на поверхности блоков и панелей.
Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.
Устранение сырости, продуваемости.
Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.

3. Перекрытия

Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.
Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.
Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением утеплителя.

4. Крыши

Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду.
Частичная замена рулонного ковра.
Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.
Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, ограждений крыш.
Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.
Замена или ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков.
Очитка кровли от снега и наледи по мере необходимости.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных или витринных заполнений (деревянных, металлических и др.).
Установка пружин.
Смена оконных и дверных приборов.
Замена разбитых стекол.
Врезка форточек.

6. Перегородки

Заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных участков.

**7. Лестницы, балконы, крыльца, зонты,
козырьки над входами в подъезды, балконами верхних этажей.**

Заделка выбоин, трещин, ступеней площадок.
Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.

Частичная замена элементов деревянных лестниц.
Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит.
Восстановление или замена отдельных элементов крылец, восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и на балконы верхних этажей.
Частичная или полная замена поручней лестничных ограждений.
Ремонт входной группы (входной блок, тамбур) ежегодно.

8. Полы

Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных полах.

9. Внутренняя отделка

Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами.
Ремонт внутренних отделок в подъездах и других общедомовых технических и вспомогательных помещениях.

10. Наружная отделка

Восстановление участков штукатурки.
Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей.
Масляная окраска окон и дверей.
Восстановление домовых знаков и наименований улиц.

11. Отопление

Смена отдельных участков трубопроводов.
Утепление труб.
Восстановление разрушений тепловой изоляции.
Гидравлическое испытание и промывка системы.
Промывка отопительных приборов (по стояку).
Регулировка и наладка систем отопления.

12. Вентиляция

Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробок, шахт.
Прочистка вентиляционных каналов.

13. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутренние системы)

Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа.
Ремонт и замена регулирующей арматуры.
Промывка систем водопровода, канализации.
Замена контрольно-измерительных приборов.

14. Электротехническое обслуживание

Техническое обслуживание электрооборудования (линий электрических сетей, групповых распределительных щитов, предохранительных коробок, силовых установок на лестничных площадках и технических этажах)

15. Прочие работы

Аварийно-диспетчерское обслуживание.
Круглосуточное содержание работников, обеспечивающих устранение аварий и неисправностей внутридомовых систем и оборудования, внутриквартирных инженерных сетей.
Техническое обслуживание лифтов.

16. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий

Санитарное содержание и ремонт контейнерных площадок:
Зимняя и летняя уборка контейнерных площадок и прилегающих территорий вокруг них – 1 раз в сутки
Ремонт, покраска и восстановление ограждений и оборудования контейнерных площадок и контейнеров – по мере необходимости
Уборка придомовых территорий:
Летняя и зимняя уборка тротуаров – 1 раз в сутки (в дни снегопада 2 раза в сутки)
Летняя и зимняя уборка дорог и зеленой зоны, относящихся к жилым домам – 1 раз в сутки.

Периодичность работ по уборке мест общего пользования

№ пп	Виды работ	Периодичность выполнения
1	Мытье лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Ежедневно
2.	Мытье лестничных площадок и маршей выше второго этажа	Два раза в месяц
3.	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
4.	Влажная протирка стен, дверей плафонов и потолков кабины лифта	Два раза в месяц
5.	Мытье окон	Два раза в год
6.	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	Один раз неделю
7.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	Один раз в год
8.	Влажная протирка отопительных приборов	Два раза в год
9.	Влажная протирка подоконников	Один раз в неделю

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом
№1 от «20» февраля 2021 г.

Периодичность общих, плановых и частичных осмотров общего имущества многоквартирного дома

№ пп	Конструктивный элемент, отделка, домовое оборудование	Профессия, должность сотрудника управляющей организации	Периодичность
Общий осмотр			
1.	Осмотр дома в целом, конструкции, инженерное оборудование и внешние благоустройство	Сотрудники управляющей организации с привлечением уполномоченного собственников	Весна, осень с составлением акта
Плановые и частичные осмотры			
2.	Вентиляционные каналы и шахты	Сотрудники управляющей организации	1 раз в год с записью в журнале осмотра
3.	Холодное и горячее водоснабжение, канализация, центральное отопление, система внутреннего водоотвода с крыши дома	Слесарь-сантехник	1 раз в год с записью в журнале осмотра
4.	Обще домовые электрические сети, этажные щитки, ВРУ, светильники.	Электрик	1 раз в месяц с подтяжкой контактных соединений, проверкой надежности заземления, удаление влаги и ржавчины из коробок. Восстановление светильников, замена сгоревших ламп.

Приложение № 4
к договору управления
многоквартирным домом
№1 от «20» февраля 2021 г.

Структура платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
ул. Газовиков, дом № 45 г. Тюмень

Общая площадь жилых, нежилых помещений: 6918,1 кв. м

Управление многоквартирным домом	2 руб. 70 к.
Текущий ремонт общего имущества	3 руб. 00 к.
Услуги по содержанию общего имущества	12 руб. 88 к.
Услуги по содержанию и текущему ремонту лифтового оборудования	3 руб. 50 к.
ИТОГО	**22 руб. 08 к.**

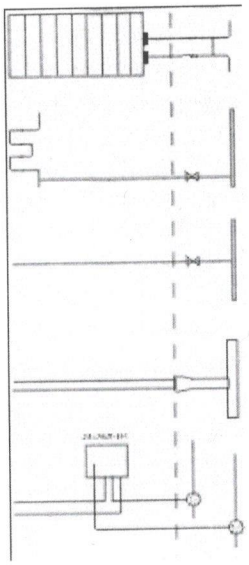
Приложение № 5
к договору управления
многоквартирным домом
№1 от «20» февраля 2021 г.

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «Управляющая компания Проспект», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем «Собственники» и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое, нежилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3 -х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации (в т.ч. аварий), ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и ремонт жилого помещения.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника*.

* *В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.*



Отопление - до вентиля на подводке трубопровода к квартирному радиатору, при отсутствии вентиля по резьбовому соединению в радиаторной пробке.

ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС - до первого раструба в помещении

Эл.сеть - до эл. Счетчика

Подписи сторон:

«Управляющая организация»

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Артемида»
Юридический адрес 625046, г.Тюмень, ул. Олимпийская, дом 6, корпус 1
Фактический адрес 625022, г. Тюмень, ул.Газовиков, дом 49, корпус 1, офис 5
ИНН 7203312520
КПП 720301001
ОГРН 1147232033431
Банк Западно-сибирское отделение № 8647 ПАО Сбербанк г.Тюмень
Расчетный счет 40702810867100009401
БИК 047102651
Корр.счет 30101810800000000651
Контактный телефон 8(3452)223-225
Факс 8(3452)223-225
Адрес электронной почты: office-uk-kd@mail.ru
Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 072 000003 от 20.03.2015 г.

Директор ООО «УК «Артемида» Бёрдов Александр Васильевич

Председатель ОССП (Согласно решения оформленного Протоколом № 1 от 20.02. 2021 г.)

Информация скрыта - Защита персон. данных в соответствии со 152 ФЗ «О персональных данных»