

Договор № 35/15
управления многоквартирным домом

г. Тюмень

«19» августа 2014 г.

ООО «Управляющая компания «Тюменьдорцентр», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора **Логачёва Алексея Дмитриевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

собственники многоквартирного дома по адресу: г.Тюмень, ул. Коммунаров, дом № 35, общей площадью 4811,60 кв.м, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», в лице председателя совета многоквартирного дома _____, избранный и действующий на основании протокола № 4 от 19.08.2014г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и представившего паспорт

зарегистрированный по адресу: _____, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является протокол № 4 от 19.08.2014г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

1.2. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется:

оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

организовать предоставление жилищно-коммунальных услуг Собственникам в указанном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам;

осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1.3. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

1.4. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, органов местного самоуправления и федеральных органов исполнительной власти.

1.5. Деятельность Управляющей организации по управлению многоквартирным домом направлена на достижение следующих целей:

- надлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом многоквартирного дома;
- организацию предоставления жилищно-коммунальных услуг Собственникам.

1.6. Под **Собственником** в настоящем договоре признается: физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Тюменская область), муниципальное образование городской округ город Тюмень, владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

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

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.7. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников в период срока действия настоящего Договора.

1.8. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Договору, определяется техническим паспортом на дом и актом технического состояния в пределах эксплуатационной ответственности.

1.9. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и индивидуальным оборудованием собственника помещения является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (до первого вентиля, который является имуществом собственника помещения);

- на системе канализации – плоскость раструба тройника;

- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод (кабель) электросети помещения собственника;

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения собственника, оконные заполнения (являющиеся частью помещения собственника) и входная дверь в помещение собственника (являющаяся частью помещения собственника) или отгороженный тамбур.

1.10. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников 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, общедомовых узлов учета, оборудования, конструктивных элементов инженерных систем и т.п.).

1.11. Капитальный ремонт общего имущества проводится в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.12. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников в многоквартирном доме.

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

1.13. Управляющая организация организывает предоставление жилищно-коммунальных услуг.

Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания Собственников, а также оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества Собственников в многоквартирном доме согласно перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, путем оказания услуг согласно перечня.

1.14. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Управляющая организация обязана обеспечить конфиденциальность персональных данных собственников помещений и безопасность этих данных при обработке.

2. Обязанности сторон

2.1. Собственники обязуются:

2.1.1. Своевременно и в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги (выполненные работы), а также иные услуги, выполняемые по необходимости, а также целевые сборы оплачиваются на основании предоставленного Акта выполненных работ (оказанных услуг) и выставленного Управляющей организацией счета, на основании решения совета МКД подписанного Председателем Совета дома и членами Совета дома.

2.1.2. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет-квитанцию на оплату услуг.

2.1.3. Отдельно проводить (самостоятельно привлекая сторонние организации, либо путем дополнительной оплаты Управляющей организации) в соответствии с действующим законодательством от установленных настоящим Договором, следующие работы:

- вывоз строительных отходов;
- проведение процедур дератизации и дезинсекции в соответствии с действующими санитарными нормами внутри помещения;
- капитальный ремонт, в том числе обновление, замена, реконструкция инженерных систем (сетей) находящихся внутри помещения и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг помещения. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются в порядке, установленном ЖК РФ;
- работы по ремонту (замене) вышедших из строя узлов и приборов учета (электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения) помещений Собственников, ввод приборов учета в эксплуатацию после замены (ремонта), сохранность и своевременная замена, а также проведение необходимых периодических работ по освидетельствованию оборудования (поверка счетчиков и т.д.) должны быть обеспечены собственником помещения. Работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение Собственника, выполняются за отдельную плату по заявке Собственника и оформляются актом выполненных работ;
- работы по вывозу снега, уборке ледяного наката, обработка противогололедными материалами дворовых территорий, а также очистка от снега и льда крыши и водосточных труб. При необходимости осуществлять вывоз снега с территории многоквартирного дома, с возложением на Собственников фактических расходов на вывоз снега, соразмерно доле Собственников в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома;
- проведение дворником дополнительных работ по уборке прилегающей к нежилым помещениям территории с лицевой стороны (подметание и уборка мусора в течение всего года, стрижка газона в летний период, уборка снега в зимний период);
- уборка и вывоз снега спецтехникой в зимний период с прилегающей к нежилым помещениям территории с лицевой стороны;
- иные услуги, выполняемые по необходимости, а также необходимые целевые сборы оплачиваются на основании предоставленного Акта выполненных работ (оказанных услуг) и выставленного Управляющей организацией счета.

2.1.4. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

2.1.5. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.1.6. Соблюдать и поддерживать собственное помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт помещения. Содержать в чистоте и порядке помещение, общее имущество в многоквартирном доме, в том числе вентиляционные каналы, объекты благоустройства, соблюдать права и законные интересы соседей. Не допускать проведения перепланировок и переоборудования помещений и мест общего пользования без разрешительных документов, установленных законодательством.

2.1.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать

установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.1.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулировочную или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

2.1.9. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.10. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

2.1.11. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников, либо в связи с нарушением Собственниками условий настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственников.

2.1.12. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.13. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней, не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.1.14. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, вывоз ТБО и КГМ, обслуживание лифтового оборудования, соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.1.15. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества.

2.1.16. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.17. В установленном ЖК РФ порядке согласовать, в том числе и с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

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

2.1.19. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

2.1.20. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (отопления, холодного и горячего водоснабжения).

2.1.21. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать

внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

2.1.22. Для осуществления контроля за выполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору избрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме совет многоквартирного дома.

2.1.23. В случае отъезда из квартиры вместе со всеми совместно проживающими членами семьи (отпуск, командировка, лечение в клинике и т.д.) на срок более чем 3 (три) дня уведомить Управляющую компанию об этом и сообщить контактные телефоны и адреса лиц, имеющих право доступа в жилое помещение на случай возникновения аварийной ситуации.

2.1.24. Письменно сообщить Управляющей организации об отчуждении жилого (нежилого) помещения и иных обстоятельствах, способных повлиять на взаимоотношения сторон (сдача в аренду, изменение статуса помещения и т.д.) путем направления в течение 5 дней соответствующего заявления с приложением к нему копий правоустанавливающих документов, подтверждающих совершение гражданско-правовой сделки.

Собственник помещения при расторжении настоящего Договора (продажа, дарение помещения и т.д.) обязуется произвести оплату за жилищно-коммунальные услуги до момента переоформления права собственности на нового Собственника, и сообщить последнему о необходимости после получения правоустанавливающих документов заключения с Управляющей организацией договора на управление многоквартирным домом.

2.2. Управляющая организация обязуется:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом с 01 апреля 2015г.

2.2.2. Организовать заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями.

2.2.3. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

2.2.4. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий внутридомовых инженерных коммуникаций в доступных местах.

2.2.5. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

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

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

2.2.8. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.2.9. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему Договору.

2.2.10. Ежегодно представлять Собственникам в многоквартирном доме в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

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

2.2.12. Информировать Собственников об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в

многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых Собственниками коммунальных услуг, об условиях расчетов с Собственниками за предоставляемые им услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора.

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

2.2.14. Информировать Собственников об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.2.15. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.2.16. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3. Права сторон

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.2. При причинении их имуществу ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения обратиться в Управляющую организацию для составления акта о причиненном ущербе с указанием видимых объемов повреждений.

3.1.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с ЖК РФ и настоящим Договором.

3.1.4. При наличии технических возможностей, установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

3.2. Собственники не вправе:

3.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

3.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

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

3.2.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева либо замену приборов отопления, установленных в помещении собственника, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;

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

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.3.2. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников по оплате за содержание и ремонт общего помещения, вывоз ТБО и КГМ, обслуживание лифтового оборудования, коммунальные и прочие услуги, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением судебных расходов на ответчика.

3.3.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

3.3.4. Вносить предложения Собственникам о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

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

3.3.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

3.3.7. На основании решения общего собрания распоряжаться общим имуществом в пределах установленных законодательством РФ, в т.ч. числе право на возмездной основе предоставлять объекты общего имущества в многоквартирном доме собственникам и третьим лицам, с определением всех существенных условий договора, право на заключение договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, с определением всех существенных условий договора, с направлением полученных денежных средств на содержание общего имущества многоквартирного дома и другие цели в соответствии с управлением многоквартирного дома, а также совершать все юридически значимые действия, связанные с осуществлением и защитой указанных прав.

3.3.8. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему Договору.

3.3.9. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников.

3.3.10. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственниками время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организации, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.3.11. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

3.3.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.3.13. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором.

3.3.14. Самостоятельно определять способ внесения Собственниками платы за содержание и ремонт общего помещения, вывоз ТБО и КГМ, обслуживание лифтового оборудования, и платы за коммунальные услуги.

4. Порядок расчетов

4.1. Собственники производят оплату за следующие услуги в соответствии с настоящим Договором:

- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- управление многоквартирным домом;
- обслуживание лифтового оборудования;
- вывоз ТБО и КГМ;
- техническое обслуживание различных электронных устройств (приборов);
- иные услуги (работы) выполняемые по необходимости (целевые сборы, вывоз снега с придомовой территории и т.д.);
- плату за коммунальные услуги.

4.2. Плата за жилищные услуги, включает в себя услуги и работы по: управлению многоквартирным домом, обслуживанию лифтового оборудования, вывозу ТБО и КГМ, техническому обслуживанию различных электронных устройств (приборов), содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (за исключением видов работ (услуг) указанных в пункте 2.1.4. настоящего Договора). Тарифы на жилищные услуги устанавливаются одинаковыми для всех Собственников многоквартирного дома, в размере, обеспечивающем выполнение данных работ (услуг) согласно перечня в рамках Договора. Размер платежа для каждого Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома

4.3. Размер платы за иные услуги (работы) выполняемые по необходимости (целевые сборы, вывоз снега с придомовой территории и т.д.) определяется на основании фактически выполненных работ (услуг) с предоставлением Акта выполненных работ (оказанных услуг) и выставленного Исполнителем счета. Данные работы (услуги) проводятся по решению общего собрания собственников помещений, либо решению совета многоквартирного дома (делегированному полномочиями и правами представлять интересы собственников), с возложением на собственников помещений фактических расходов, соразмерно доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Оплата Собственниками оказанных услуг по Договору осуществляется на основании начислений на лицевой счет выставляемых по квитанции – для физических лиц, счета – для юридических лиц. В выставляемой квитанции (счете) указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.6. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно Собственниками помещений в многоквартирном доме Управляющей организации до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией Собственникам помещений.

4.7. В случае не внесения Собственником платы за жилищно-коммунальные услуги в установленные сроки начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.8. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за жилищные услуги, а также плату за коммунальные услуги в соответствии с требованиями ЖК РФ.

4.9. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

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

4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5. Ответственность сторон

5.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация и Собственники несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2 В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта занимаемого помещения, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.3 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 плату, не полученную по настоящему Договору и судебные издержки.

5.4. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло -, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками помещений в многоквартирном доме).

5.5. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственников.

5.6. При нарушении Собственниками обязательств, предусмотренных Договором, Собственники несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.7. Собственники несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств в фонде содержания и/или фонде ремонта по причине неисполнения собственниками помещений обязательств по оплате услуг.

5.9. Управляющая организация не несет ответственность за качество коммунальных услуг по параметрам, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

5.10. Условия освобождения от ответственности:

5.10.1. 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 услуги и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам помещений в многоквартирном доме 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

5.10.2. 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 уполномоченных органов.

6. Порядок разрешения споров

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

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 РФ.

6.3. Претензии (жалобы, заявления) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Сторонами в письменном виде и рассматриваются Управляющей организацией в течение месяца со дня поступления.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется путем:

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

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

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

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

8. Условия и порядок изменения и расторжения договора

8.1. Настоящий Договор может быть изменен в порядке предусмотренным гражданским законодательством РФ.

8.2. Договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством РФ. При этом Собственники обязаны завершить все финансовые расчеты в течение 30 (тридцати) дней с момента расторжения договора и компенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты, а так же средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

8.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Собственников, Собственники обязаны в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента расторжения договора компенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты, а так же средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

8.4. Действие настоящего Договора продлевается или прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

9. Прочие условия

9.1. Во всех случаях, не урегулированных положениями настоящего Договора, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

9.2. Настоящий Договор вступает в силу с 01 апреля 2015г. и действует до 01 апреля 2020 года. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора по окончании его срока действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. 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.

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

9.5. К настоящему Договору прилагается:

Приложение №1 — Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация:

ООО «УК «Тюменьдорцентр»

Юридический адрес:

г. Тюмень, ул. Ленина, 78, оф.507

Почтовый адрес:

г. Тюмень, ул. Ленина, 78, оф.507

Тел:(3452) 69-30-41

ИНН 7202241770, КПП 720301001

р/с 40702810967100043189

в филиале ОАО «Сбербанк России» -


Западно-Сибирский банк

к/с 3010181080000000651

БИК 047102651

Собственники:

Генеральный директор


А.Д. Логачёв
(подпись)

Председатель совета многоквартирного
дома


(подпись)



Приложение №1
Перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту
общего имущества многоквартирного дома.

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

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	2	3
1.	Подметание полов в подъезде Влажная уборка 1 этажа и лифта Влажная уборка всего подъезда	Ежедневно с понедельника по субботу Ежедневно с понедельника по субботу 1 раз в неделю
2.	Протирка пыли с подоконников в помещениях общего пользования, почтовых ящиков	1 раз в месяц
3.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	2 раза в год
4.	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год
5.	Подметание земельного участка внутридворовой территории многоквартирного дома в летний период	Ежедневно с 8.00 до 11.00 с понедельника по субботу
6.	Уборка мусора на контейнерных площадках	Ежедневно с 8.00 до 11.00 с понедельника по субботу
7.	Сдвигка и подметание снега с внутридворовой территории многоквартирного дома при отсутствии снегопадов	Ежедневно с 8.00 до 11.00 в зимний период с понедельника по субботу
8.	Сдвигка и подметание снега с внутридворовой территории многоквартирного дома при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее 3-х часов после начала снегопада
9.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
10.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
11.	Промывка и опрессовка узлов центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
12.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств мест общего пользования	Осмотр канализационного лежачка ежедневно. Очистка канализационного лежачка по мере необходимости Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов – 4 раза в год
13.	Регулировка и наладка систем отопления мест общего пользования	По мере необходимости
14.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства (включая текущий ремонт, периодическое освидетельствованием и т.д.)	Ежедневно круглосуточно