ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Тюмень, Тюменская обл. «27» апреля 2018 г.

Собственники жилых (нежилых) помещений, в лице представителя собственников жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома Елисеева Артема Юрьевича, действующего на основании протокола общего собрания собственников жилого дома от 27.04.2018 г., в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: **Тюменская область, город Тюмень, ул. Валерии Гнаровской, 12, корп. 7**, именуемое в дальнейшем «Собственники жилых (нежилых) помещений» с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Очаг», в лице директора Васюкова Евгения Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с другой стороны, вместе и по отдельности именуемые в дальнейшем «**Стороны (а)**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.Предмет договора и общие положения

1.1.Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: **г. Тюмень ул. Валерии Гнаровской, 12, корп. 7** (далее по тексту – «многоквартирный дом»).

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

1.1.1. обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Собственниками жилых (нежилых) помещений.

1.1.2 надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

1.1.3 обеспечение реализации решения общего собрания собственников помещений по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

1.1.4 обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными действующим законодательством.

1.2. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями понимаются: собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или Собственники жилых (нежилых) помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего договора указанные лица именуются **Заказчиками**.

1.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Заказчиков в период срока действия настоящего договора, установленного п.8.1. договора, с учетом положений п. 2.2.1. договора.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении №2 к настоящему договору. Перечень общего имущества собственников помещений, определенного настоящим Договором, может быть расширен в соответствие с актом приема-передачи технической документации, переданной Управляющей организации от организации – застройщика.

Весь объем полученной у организации - застройщика технической документации передается Собственнику (кам) при заключении настоящего Договора по требованию не представленные ими электронные носители (CD-R диск, флеш-накопитель) или бумажном носителе.

1.5. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания Заказчикам путем оказания услуг по управлению по перечню, приведенному в Приложении №3 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения.

1.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пределах перечня и объема работ, услуг по содержанию многоквартирного дома и перечню работ по выполнению непредвиденных ремонтов, определяемых Приложениями №№ 3 и 4 к настоящему договору. Изменения в указанные перечни услуг, работ вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения.

Перечень и объемы работ по текущему ремонту общего имущества согласовываются Сторонами в приложении №7 к настоящему договору.

1.7. Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией и/или Собственниками помещений и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора.

При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В предложении должны быть указаны:

1.7.1 необходимый объем работ по капитальному ремонту (согласно дефектной ведомости).

1.7.2 спецификация материалов (с указанием вида, объема и стоимости), необходимых для капитального ремонта.

1.7.3 общая стоимость работ по проведению капитального ремонта.

1.7.4 срок начала и окончания работ по проведению капитального ремонта.

1.7.5 порядок финансирования капитального ремонта.

1.7.6 сроки возмещения расходов.

1.7.7 прочие условия, связанные с проведением капитального ремонта.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются нормативно-правовыми актами Правительства Тюменской области, органа местного самоуправления.

1.8. Управляющая организация обеспечивает реализацию решений общего собрания собственников помещений по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с решением Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вправе вносить на рассмотрение Совета дома предложения по распоряжению общим имуществом собственников помещений.

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

Соответствующие отношения Управляющей организации с собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Сторонами после принятия соответствующего решения собственниками помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном ЖК РФ.

1.9. Управляющая организация в порядке, не противоречащем решению общего собрания собственников помещений, обеспечивает пользователей помещений коммунальными услугами (горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение)) путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами-пользователями помещений и в целях производственного потребления Собственниками жилых (нежилых) помещений.

1.10. При исполнении настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей ЖК РФ:

1.10.1 «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме» и «Правилами изменения размеров 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 № 491 от 13.08.06.

1.10.2 «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее по тексту – «Правила предоставления коммунальных услуг»);

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

1.11. Собственники нежилых помещений, передавшие принадлежащие им нежилые помещения во владение и пользование иным лицам по договору аренды или иному договору и сохранившие при этом за собой обязанности производить капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, принимают на себя обязанности по настоящему договору только в части отношений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регулируемых настоящим договором (по согласованию и контролю Управляющей компанией). Все остальные отношения по управлению многоквартирным домом регулируются положениями настоящего договора между Управляющей организацией и Собственниками таких нежилых помещений - пользователями помещений.

1.12. Осуществляя управление по настоящему договору, Управляющая организация обязуется оказывать пользователям помещений услуги, работы, связанные с надлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома, но не вошедшие в перечни работ, услуг, определяемые в порядке, установленном п. 1.5, 1.6 и 1.7 настоящего договора.

Перечень таких услуг, работ, в том числе связанных с содержанием и ремонтом имущества пользователей помещений, которые Управляющая организация обязуется оказывать и выполнять по настоящему договору по заявкам пользователей помещений, приведен в Приложении №6 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

Управляющая организация вправе оказывать иные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в

указанный перечень.

2.Обязанности Сторон

2.1. Собственники жилых (нежилых) помещений относительно пользования принадлежащими им помещениями обязаны:

2.1.1.Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

2.1.2.Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг (в части, не противоречащей ЖК РФ).

2.1.3.Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности (в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации).

2.1.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии (в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации), также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения.

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

2.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

Соблюдать права и законные интересы соседей и иных пользователей помещений.

2.1.7. Извещать Управляющую организацию в течение 5-ти дней об изменении числа проживающих, и проживающих без прописки, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 30-ти дней (в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации).

2.1.8. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение)), в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.

2.1.9. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях не использования Собственниками нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные услуги, услуги отопления жилых и нежилых помещений.

2.1.10.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.

2.1.11. Согласовать в порядке, установленном Управляющей организацией, установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.1.12.Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ.

2.1.13. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме Совет многоквартирного дома, которому Управляющая организация, согласно п.7.2. настоящего договора, будет представлять краткий письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему договору.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок (не позднее 30-ти дней) со дня его подписания.

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ, указанных в Приложениях № 2, 3, 4, 6 и условиями их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным п. 1.5, 1.6, 1.7 и 1.12 настоящего договора.

2.2.3. Обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном п. 1.9 настоящего договора. Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.4. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг в течение 10-ти дней с даты их обнаружения, а в случаях, если данные недостатки произошли по вине Управляющей организации, то устранить их в течение 5-ти дней.

2.2.5. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты немедленно.

2.2.6. Осуществлять постоянный контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания, санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий, в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.2.7. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту 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. Обеспечить своевременное информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение 1-го часа с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

2.2.10. 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 помещений (общего имущества) по настоящему договору. Форма такого акта приведена в Приложении №5 к настоящему договору.

2.2.11. В порядке, установленном в п. 4.4, настоящего договора, направлять Собственникам жилых (нежилых) помещений, - до заселения жилых помещений, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

2.2.12. Рассматривать в течение 10-ти рабочих дней жалобы и заявления пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.2.13. Ежегодно размещать на официальном сайте http.Очаг.рф в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, в течение первого квартала текущего года, отчет о выполнении договора управления за предыдущий год по форме, утвержденной Приказом Министерства строительства и жилищно - коммунального хозяйства РФ № 882/ПР от 22.12.2014 г.

2.2.14. Ежегодно, но не позднее II квартала, разрабатывать и письменно доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

2.2.15. Письменно информировать Заказчиков об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ

2.2.16. За 10-ть дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом, документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом (при выборе Собственниками непосредственного управления).

2.2.17. В течение 14-ти дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.2.18. Информировать пользователей помещений (Совет дома) 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 пользователями помещений коммунальных услуг; об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

3.Права Сторон

3.1. Заказчики имеют право:

3.1.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества;

3.1.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, в том числе с использованием цен (тарифов) на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий Собственников в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней);

3.1.3. Требовать от Управляющей компании, в пределах их полномочий, проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

3.1.4. Получать от Управляющей организации информацию, которую он обязан предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг;

3.1.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены настоящими Правилами, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

3.1.6. Требовать изменения размера платы за коммунальную услугу по электроснабжению с учетом социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) в случаях и порядке, которые предусмотрены нормативными правовыми актами, регулирующими порядок установления и применения такой социальной нормы, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности);

3.1.7. Требовать от Управляющей организации, в случае установления ее вины, возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации;

3.1.8. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящих Правилах и договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ);

3.1.9. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности;

3.1.10. Требовать от Управляющей организации осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

3.1.11. Требовать от Управляющей организации совершения действий по техническому обслуживанию общедомовых приборов учет потребления коммунальных ресурсов;

3.1.12. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному им лицу не позднее 24 числа текущего месяца;

3.1.13. Требовать от Управляющей организации, в пределах ее полномочий, проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг в порядке, установленном настоящими Правилами, оформления и направления потребителям акта проверки и акта об устранении выявленных недостатков;

3.1.14. Требовать от Управляющей организации с привлечением при необходимости иных лиц, в том числе лица, которое несет ответственность за содержание общего имущества в многоквартирном доме, членов совета многоквартирного дома, составления акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального или общего (квартирного) приборов учета в соответствии с критериями и по форме, утвержденной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

3.1.15. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

3.2. Собственники жилых (нежилых) помещений 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 жилого 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 жилого помещения.

3.2.4 самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого 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.Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.2.Требовать от Заказчиков и пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.3.3. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.4. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчиков или пользователей помещений.

3.3.5. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, электроснабжения, 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.

3.3.6. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору (согласовав или поставив в известность Заказчика).

4.Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора.

4.1.1. Цена договора управления многоквартирным домом, стоимость услуг, работ по содержанию общего имущества, текущему ремонту жилого дома устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствие с требованиями законодательства. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений, с учетом предложений управляющей организации (приложение № 8). Установленный общим собранием собственников помещений тариф на содержание жилого помещения устанавливается сроком на 1 год, с даты принятия собственниками помещений соответствующего решения.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

4.1.2. При принятии собственниками помещений решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ, утвержденная на общем собрании Собственников помещений, включается в цену договора на период выполнения таких работ.

4.1.3. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, в том числе вывоз твердых коммунальных отходов, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация в соответствии с п. 1.9 настоящего договора.

В части отношений по оплате Заказчиками ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, указанных в п.1.9 настоящего договора, Управляющая организация может участвовать в расчетах, порядок ведения которых установлен в п. 4.3 и п. 4.4 настоящего договора и договорами, заключаемыми Управляющей организацией с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

4.1.4. Цена договора, порядок внесения соответствующей платы, цена обслуживания 1 кв.м. жилого (нежилого) помещения (при необходимости ее определения), а также порядок определения размеров платы за коммунальные услуги для целей возмещения соответствующих расходов Управляющей организации, которые она несет на исполнение настоящего договора, определены в Приложении 7 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений и ее размеры

4.2.1. Оплата Управляющей организации цены договора производится путем внесения собственниками и пользователями жилых помещений в порядке, установленном в п. 4.4 настоящего договора, платы за содержание и ремонт жилых помещений, и Собственниками нежилых помещений - платы за содержание и ремонт общего имущества. И та и другая плата вместе именуются в целях настоящего договора - плата за содержание и ремонт помещений.

4.2.2. Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из цены договора для каждого Заказчика пропорционально его доле на общее имущество собственников соответствующих жилых и нежилых помещений в общем имуществе собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.3.Ежемесячный размер платы (ежемесячный платеж) по каждому жилому (нежилому) помещению определяется в зависимости от порядка внесения платы за содержание и ремонт помещений (ежемесячно равномерно, ежемесячно в разных размерах, в отдельные месяцы и т.д.), определяемого ежегодно на общем собрании Собственников помещений. Порядок внесения платы устанавливается в Приложении №8 к настоящему договору.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение).

4.3.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется:

- на основании показаний индивидуальных приборов учета,
- при отсутствии индивидуальных приборов учета у Собственников жилых помещений - по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным органами местного самоуправления г. Тюмени;
- при отсутствии индивидуальных приборов учета у Собственников нежилых помещений в соответствии с п. 4.3.3. настоящего договора.

4.3.3 .Оплата Собственниками нежилых помещений коммунальных услуг при отсутствии у них приборов учета осуществляется в соответствии со следующим расчетом:

а). Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.

Тарифы на соответствующие коммунальные услуги, действующие в каждый период их оказания Управляющей организацией, указаны в Приложении №8 к настоящему договору.

б) При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия договора, заключения дополнительного соглашения Сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору не требуется. При расчетах за коммунальные услуги новые тарифы будут применяться с даты введения их в действие, при выполнении Управляющей организацией условия, предусмотренного п. 4.5.4. настоящего договора. Если Управляющая организация не выполнила условие об уведомлении пользователей жилых помещений об изменении размеров платы за коммунальные услуги в установленный срок, то новые тарифы будут применяться при расчетах за коммунальные услуги по истечении 30-ти дней с момента их уведомления.

4.4 .Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.4.1. Плата за содержание и ремонт жилых помещений и плата за коммунальные услуги, оказываемые в соответствии с настоящим договором по каждому заселенному жилому помещению, вносятся из расчета размера такой платы Собственниками жилых помещений.

4.4.2. Плата за содержание и ремонт жилых помещений и плата за услуги отопления по каждому незаселенному жилому помещению вносятся из расчета размера такой платы за период их не заселения гражданами - Собственниками жилых помещений.

4.4.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плата за коммунальные услуги по нежилым помещениям вносятся из расчета размера такой платы Собственниками нежилых помещений.

4.4.4. Внесение платы в порядке, указанном в п.п. 4.4.1.-4.4.4. настоящего договора, осуществляется Собственниками жилых помещений и Собственники нежилых помещений (далее плательщики) путем внесения денежных средств в ОАО «Тюменский расчетно-информационный центр» (ОАО «ТРИЦ») или иной расчетный центр, с которым управляющая организация заключает договор на расчетно-кассовое обслуживание на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков.

4.4.5. Форма и содержание указанных платежных документов определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и должны содержать: адрес помещения, площадь помещения, сведения о Собственнике (нанимателе), количество проживающих (если такую информацию предоставил Собственник), зарегистрированных граждан; наименование управляющей компании, ее реквизиты, адрес, номера контактных телефонов, факса; указание на оплачиваемый месяц, наименование оплачиваемых жилищных и коммунальных услуг, единицы измерения, объемы и стоимость жилищных и коммунальных услуг; сведения о перерасчетах, сведения о размере задолженности за предыдущие расчетные периоды.

4.4.6. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем. При этом, Собственники жилых (нежилых) помещений, наниматели жилых помещений имеют право вносить плату за содержание и ремонт жилых помещений (общего имущества) многоквартирного дома и за коммунальные услуги частями за прошедший месяц, до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей, или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества) многоквартирного дома и коммунальных услуг в счет будущих периодов.

4.5. Порядок изменения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги или их размеров.

4.5.1. Не использование помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги. При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Все расчёты производятся по показателям учёта.

4.5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5.3. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ Управляющей организацией производится перерасчет платы за содержание и ремонт помещений. В случае некачественного выполнения работ, Заказчики вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и, соответственно, пересчета размеров платы, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.5.4. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников жилых помещений об изменении размера платы за коммунальные слуги не позднее, чем за 30-ть дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за коммунальные услуги в ином размере. Информирование осуществляется путем вывешивания объявлений на информационных стендах подъездов.

5.Ответственность Сторон

5.1.Ответственность Управляющей организации.

5.1.1. Управляющая организация несёт установленную законодательством Российской Федерации ответственность за:

а) нарушение качества предоставления Заказчикам помещения коммунальных услуг, в том случае, если ухудшение качества предоставления коммунальных услуг стало следствием ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по содержанию общего имущества многоквартирного дома;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Заказчикам вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, вследствие непредоставления Заказчикам помешения полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах, в том случае, если ухудшение качества предоставления коммунальных услуг стало следствием ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по содержанию общего имущества многоквартирного дома;

в) убытки, причиненные Заказчикам в результате нарушения исполнителем прав Заказчиков, в том числе в результате договора, содержащего условия, ущемляющие права Заказчика по сравнению с настоящими Правилами;

г) моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный Собственнику помещения вследствие нарушения Управляющей организацией прав Заказчиков, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами.

За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчиков и нанимателей жилых помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2.Ответственность Заказчиков.

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Заказчиков ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. В случае неисполнения Заказчиками обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Заказчиками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.3. В случае выявления факта иного количества проживающих и не внесения 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 жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору, за весь период выявленного нарушения.

5.2.4. Собственники жилых (нежилых) помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, 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, нанимателями, членами их семей).

5.3.Условия освобождения от ответственности.

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

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве Российской Федерации, 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.

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

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

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 Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля.

7.1.Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год ежегодно в течение первого квартала текущего года.

Данный отчет подлежит обязательному рассмотрению на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в порядке, установленном ЖК РФ.

7.2.Управляющая организация по окончании каждого отчетного периода (полугодие, квартал) в срок до 15-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, обязана предоставить специально уполномоченным общим собранием (Совету дома) Собственников помещений в многоквартирном доме лицам краткий письменный отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, а также о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям Заказчиков, нанимателей и членов их семей за отчетный период.

7.3. Управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на коммунальные услуги. Предоставление информации по письменному запросу Заказчиков осуществляется Управляющей организацией, в течение 10 рабочих дней со дня его поступления посредством предоставления заявителю адреса официального сайта в сети Интернет, на котором размещена запрошенная информация.

8. Прочие условия

8.1.Настоящий договор вступает в силу с момента подписания акта приема-передачи и действует 1 (один) год; считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока действия договора не последует заявления одной из Сторон об отказе от настоящего договора, его пересмотре, либо о заключении нового договора.

8.2.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.

8.3.Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

8.4.Настоящий договор составлен на ____ листе(ах), в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у Управляющей организации, второй у уполномоченного лица собственников помещений – Председателя совета дома. Собственники жилых помещений вправе получить ксерокопию настоящего договора.

8.5.В случае прекращения у Заказчика права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Заказчика считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. При этом новый Заказчик присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

8.6. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома.
Приложение № 2 - Перечень услуг (работ) по управлению.
Приложение № 3 - Перечень работ по содержанию многоквартирного дома и сроки их проведения.
Приложение № 4 - Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей.
Приложение № 5 - Акт обследования объектов.
Приложение № 6 - Перечень платных услуг по ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий; стоимость платных услуг по электрике.
Приложение №7 - О порядке определения размеров платы и осуществления расчетов по договору.

9. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

«Управляющая организация»
ООО «УК «Очаг»

Юридический адрес:
625025, г. Тюмень, ул. Мира, д. №57
Почтовый адрес:
625049, г. Тюмень, ул. Амурская, 26, тел.: (3452) 28-39-46.
р/с 40702810367100009406
Западно – Сибирский банк ПАО «Сбербанк России» г. Тюмень
к/с 30101810800000000651
ИНН 7204152741, КПП 720401001
БИК 047102651
ОГРН 1107232011248

Директор
ООО «УК «Очаг»
_____Е.А. Васюков

Представитель собственников жилых (нежилых) помещений
(на основании решения общего собрания собственников помещений от 27.04.2018г.)

Представитель собственников
жилых (нежилых) помещений
_____

Приложение №1 к договору
от «27» апреля 2018 г.

Состав общего имущества многоквартирного дома

	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № от
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений)	
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), лифты, помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме.	
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.	
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке	

Приложение №2 к договору
от «_28_» апреля 2018 г.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Осуществление договорной работы	Выбор исполнителей, подрядных специализированных организаций, ресурсоснабжающих организаций и заключение с ними соответствующих договоров.	По мере необходимости
Осуществление систематического контроля за исполнением заключенных договоров	Принятие и актирование выполненных работ	Ежемесячно
	Актирование фактов неисполнения/ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств	По мере необходимости
Повышение эффективности использования общего имущества многоквартирного дома	Организация взаимодействия и расчетов с третьими лицами при передаче в возмездное пользование части общего имущества многоквартирного дома	По мере необходимости
Работа с обращениями собственников	Прием обращений собственников	В рабочие дни
	Подготовка и направление ответов на обращения	
	Организация учета их исполнения	
	Выдача справок	
Подготовка и представление собственникам предложений о проведении капитального ремонта (за исключением домов, относящихся к категории ветхих)	Взаимодействие с федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда	По мере необходимости
	Осмотр и актирование состояния общего имущества	
Обеспечение взаимодействия с органами, осуществляющими постановку и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания	Постановка на регистрационный учет	По мере необходимости
	Снятие с регистрационного учета Выдача иных документов в пределах компетенции	
Ведение бухгалтерского учета и отчетности	Ведение лицевого счета многоквартирного дома	Ежемесячно
	Ведение лицевых счетов собственников помещений многоквартирного дома	
Организация начислений платежей за услуги	Расчет размера платы за оказанные услуги	Ежемесячно
	Распечатка и доставка квитанций	Ежемесячно
	Консультирование Собственников по вопросам расчетов	По рабочим дням
Работа с контролирующими органами Взаимодействие с правоохранительными органами	Участие в мероприятиях, связанных с деятельностью контролирующих органов. Осуществление претензионно-исковой деятельности по фактам нарушения условий содержания и ремонта общего имущества, зафиксированных контролирующими органами.	По мере необходимости
Профилактика и взыскание задолженности по оплате услуг	Профилактическая работа по недопущению задолженности;	Ежемесячно
	Досудебная работа с должниками	
	Претензионно-исковая работа с должниками	
Организация перерасчета платы за коммунальные услуги	Рассмотрение заявлений собственников произвести перерасчет	По мере необходимости
	Актирование фактов неисполнения/ненадлежащего	По мере необходимости

	исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств	
	Снятие показаний приборов учета	1 раз в 6 месяцев
Информационная деятельность по подготовке и предоставлению ежегодного отчета о результатах деятельности, по раскрытию информации в соответствии с требованиями действующего законодательства	Размещение ежегодного отчета для собственников помещений	1 раз в год
	Обновление информации на официальном сайте в сети Интернет	В сроки установленные законодательством Российской Федерации
	Размещения информации на первых этажах многоквартирного дома	По мере необходимости

Приложение №3 к договору
от «27» апреля 2018 г.

Перечень работ по содержанию многоквартирного дома и сроки их проведения

Виды работ	Сроки проведения	Объемы работ	Периодичность работ
А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:			
1.Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома (прим.: по данному пункту указывается перечень работ).	В день обнаружения		
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома (прим.: по данному пункту указывается перечень работ).	В день обнаружения		
3.Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, и др.).	В день обнаружения		
4. Прочистка канализационного лежака.	Ежеквартально		
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.	Ежеквартально		
6.Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.	Ежеквартально		
7.Проверка заземления ванн.	Ежеквартально		
8. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.	В день обнаружения		
9. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.	Ежеквартально		
10. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.	Ежеквартально		
Б. Работы, выполняемые при подготовке			

жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:			
1. Укрепление водосточных труб, колеи и воронок.	Летний период		
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.	Летний период		
3. Снятие пружин на входных дверях.	Летний период		
4. Консервация системы центрального отопления.	Летний период		
5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.	Летний период		
6. Ремонт просевших отмосток.	Летний период		
7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.	Летний период		
8. Укрепление флагодержателей.	Летний период		
В. Работы, выполняемые при подготовке жилого здания к эксплуатации в осенне-зимний период:			
1. Утепление оконных и балконных проемов.	Осенний период		
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.	Осенний период		
3. Утепление чердачных перекрытий.	Осенний период		
4. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.	Осенний период		
5. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.	Осенний период		
6. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.	Осенний период		
7. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.	Осенний период		
8. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.	Осенний период		
9. Утепление бойлеров.	Осенний период		
10. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.	Осенний период		
11.Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.	Осенний период		
12. Консервация поливочных систем.	Осенний период		
13. Укрепление флагодержателей.	Осенний период		
14. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.	Осенний период		
15. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.	Осенний период		
16. Поставка доводчиков на входных дверях.	Осенний период		
17. Ремонт и укрепление входных дверей.	Осенний период		
Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:			
1.Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.	Осенний период		
2. Уплотнение сгонов.	Осенний период		
3. Прочистка внутренней канализации.	Осенний период		
4. Прочистка сифонов.	Осенний период		
5.Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.	Осенний период		
6. Укрепление трубопроводов.	Осенний период		
7. Проверка канализационных вытяжек.	Осенний период		
8. Мелкий ремонт изоляции	В день обнаружения		
9. Смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.	Ежедневно		
10. Устранение мелких неисправностей электропроводки.	В день обнаружения		

11.Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей. **Д. Прочие работы:** 1. Регулировка и наладка систем центрального отопления 2. То же вентиляции. 3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления. 4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием 5. Подготовка зданий к праздникам. 6. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями. 7. Удаление с крыш снега и наледей. 8. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев. 9. Уборка и очистка придомовой территории. 10.Уборка придомовой территории от снега 11.Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.	В день обнаружения Осенний период Осенний период Осенний период По необходимости За 10 дней Летний период Зимний период Осенний период Ежедневно Зимний период Ежедневно		
12.Мытье: а) окон, стен б) площадки и лестничные марши до 2-го этажа в) площадки и лестничные марши от 2-го этажа и выше 13.Удаление пыли на лестничных клетках 14. Удаление мусора из здания и его вывозка. 15. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов. 16. Поливка тротуаров и замощенной территории.	2 раза в год Ежедневно 2 раза в месяц 2 раза в год Ежедневно 2 раза в год Летний период		

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются пользователями помещений.

Приложение№4 к договору
от «27» апреля 2018 г.

Перечень работ по устранению неисправностей (без проведения перерасчета) при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей

Работы по устранению неисправностей конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Система отопления	до 12 часов
Канализация	до 12 часов
Водоснабжение	до 4 часов
Электроснабжение	до 4 часов
Ремонт кровли (устранение течей)	до 24 часов
Остекление подъездов в зимний период	

Приложение №5 к договору
от «27» апреля 2018 г.

А К Т
обследования объектов

г._____ «__» _____ 20___г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители Управляющей организации

_____
_____
_____
(должность, Ф.И.О.)

и Собственник(и) жилого(ых) помещения(й) многоквартирного дома, проживающий(ие)

_____
_____
_____
(Ф.И.О., номер(а) квартиры(р), иные сведения)

Удостоверили факт произошедшего _____
На срок _____ часов в результате _____
(причина перебоя)

_____
_____
_____
_____
(указываются другие нарушения по конкретным объектам и перечень повреждения имущества)

Подписи сторон:

от Управляющей организации

_____
М.П.

Собственник(и) жилого(ых) помещения(й) многоквартирного дома

_____

Приложение № 6 к договору
от «27» апреля 2018 г.

Перечень платных услуг по ремонту и замене внутриквартирного оборудования

№ п/п	Наименование работ	Цена за работу (руб.)
1.	Установка унитаза с бачком непосредственно присоединенным к унитазу	500,00
2.	Установка «Компакт» со смывным бачком	850,00
3.	Установка смывного бочка	250,00
4.	Установка сидений для унитаза	50,00
5.	Установка умывальников с подводкой ХГВС	600,00
6.	Установка умывальника без подводки воды	300,00
7.	Установка мойки кухонного гарнитура	600,00
8.	Установка сифона для раковины	150,00
9.	Установка раковины без гарнитура с подводкой ХГВС	400,00
10.	Установка сифона для ванны	250,00
11.	Установка ванны	1000,00
12.	Установка проходных вентилей	300,00
13.	Установка радиаторов 7 секций	1000,00
14.	Установка водосчетчика	300,00
15.	Перекрытие стояка	300,00
16.	Смена полотенцесушителя	400,00
17.	Смена стального полотенцесушителя	600,00
18	Смена полотенцесушителя из нержавейки	1000,00
19	Смена смесителя для ванны с душем	300,00
20	Смена шарового крана смывного бачка	70,00
21	Смена крана Маевского	200,00
22	Смена гибкой подводки (под кухонной мойкой)	250,00
23	Устранение засоров раковин, умывальников	250,00
24	Устранение засоров унитазов	600,00
25	Укрепление расшатанного унитаза	250,00
26	Снятие ванны чугунной	600,00
27	Прочистка внутри канализации	250,00
28	Перегруппировка секций радиатора 1 секция	270,00
29	Прочистка и промывание радиаторов на месте	350,00
30	Замена чугунной канализационной разводки по квартире на ПВХ 1 п.м.	1100,00
31	Замена квартирной разводки из труб п/п, м/пластик 1 п.м.	400,00
32	Нарезка резьбы на стояках ХГВС и отопления Ф15 Ф20 Ф25	 150,00 200,00 250,00
33	Замена стояков Черная труба без полотенцесушителя с полотенцесушителем Полипропилен без полотенцесушителя с полотенцесушителем Металлопластик без полотенцесушителя с полотенцесушителем Нержавейка без полотенцесушителя с полотенцесушителем	 2000,00 2300,00 2000,00 2500,00 1800,00 2300,00 2300,00 2700,00

Работы производятся материалами Заказчика.

Денежные средства за выполненные работы и оказанные услуги сдаются в кассу ООО «УК «Очаг»

Предоставление дополнительных услуг по электроремонтным и электромонтажным работам в многоквартирных домах для жилых помещений

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость работ (руб.)
1	**Подготовительные работы:**		
1.1	Штроба в кирпиче	м	200
1.2	Штроба в бетоне	м	300
1.3	Установка накладной распределительной коробки	шт	200
1.4	Установка накладного «бокса»	шт	200
1.5	Устройство ниши под розетку/выключатель/распред коробку в кирпиче	шт	250
1.6	Устройство ниши под розетку/выключатель/распред коробку в бетоне	шт	350
2	**Прокладка провода:**		
2.1	Прокладка кабель-канала	м	50
2.2	Прокладка кабельной трубы (пластик)	м	80
2.3	Протяжка кабеля в гофру или кабельную трубу сечением до 10 мм2	м	20
3	**Электрощит:**		
3.1	Установка и подключение электросчетчика 1-фазного	шт	500
3.2	Установка и подключение УЗО 1-фазного	шт	150
3.3	Установка и подключение дифференциального автомата 2-полюсного	шт	150
3.4	Установка и подключение автомата 1-полюсного	шт	100
4	**Светильники:**		
4.1	Сборка настенного светильника, бра	шт	50
4.2	Установка и подключение настенного светильника, бра	шт	250
4.3	Сборка люстры	шт	от 150
4.4	Установка и подключение люстры	шт	от 300
4.5	Установка крюка под люстру	шт	50
4.6	Установка и подключение точечного светильника в готовое гнездо	шт	100
5	**Фурнитура:**		
5.1	Установка и подключение встраиваемых розеток и выключателей	шт	100
5.2	Установка и подключение накладных розеток и выключателей	шт	100
6	**Разное:**		
6.1	Установка и подключение звонка	шт	250
6.2	Установка и подключение силовой розетки 1-фазной (электроплита)	шт	350
6.3	Установка блока выключателей ванна-туалет-коридор	шт	200
6.4	Подключение вентилятора	шт	250
6.5	Установка и подключение блока защиты галогенных ламп	шт	100

Работы производятся материалами Заказчика.

Денежные средства за выполненные работы и оказанные услуги сдаются в кассу ООО «УК «Очаг»

Приложение №7 к договору
от «27» апреля 2018 г.

О порядке определения размеров платы и осуществления расчетов по договору

1.Действие настоящего приложения распространяется на период действия договора.

2. На указанный в п.1 настоящего приложения срок устанавливается следующий перечень работ **по текущему ремонту общего имущества**, выполняемых Управляющей организацией по настоящему договору:

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту и периодичность их проведения

Объекты и виды выполнения работ	Сроки проведения	Объемы работ
1. Фундаменты. 1.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.	Май-сентябрь	
2. Стены и фасады. 2.1. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.	Май-сентябрь	
3. Перекрытия. 3.1. Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.	Май	
4. Крыши. 4.1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.	Май-сентябрь	
5. Оконные и дверные заполнения. 5.1. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в местах общего пользования, общедомовых вспомогательных помещениях.	По мере необходимости	
6. Межквартирные перегородки. 6.1. Усиление, смена, заделка отдельных участков.	По мере необходимости	
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей. 7.1. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.		
8. Полы. 8.1. Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования, общедомовых	Май-сентябрь	

вспомогательных помещениях.		
9. Печи и очаги. 9.1. Устранение неисправностей.	_____	
10. Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях. 10.1. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками.	Каждые 3 года Ежегодно	
11. Внутренняя система отопления, горячего водоснабжения. 11.1. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, ГВС, включая домовые котельные.	Летний период Летний период	
12. Внутренняя система водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях). 12.1. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов.	При необходимости ремонта	
13. Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит). 13.1. Установка, замена и восстановление работоспособности.		
14. Мусоропроводы. 14.1. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.		
15. Внешнее благоустройство. 15.1. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, контейнерных площадок.		

3. Устанавливается следующий перечень работ по капитальному ремонту:

Объекты выполнения работ	Виды работ	Сроки проведения	Объемы работ	Стоимость работ

4. Плата за содержание и ремонт помещений вносится в следующем порядке:

- за услуги, работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества;	- ежемесячно, в течение срока действия настоящего приложения равномерными платежами
- за работы по текущему ремонту общего имущества;	- ежемесячно в течение срока действия настоящего приложения равномерно
-за работы по капитальному ремонту общего имущества;	- ежемесячно в течение срока действия настоящего

приложения равномерно

5. Расчеты за коммунальные услуги, указанные в п.1.9 настоящего договора, приобретаемые Управляющей организацией для целей бытовых нужд граждан, осуществляются по тарифам, утвержденным региональной энергетической комиссией Тюменской области, Департаментом тарифной и ценовой политики Тюменской области.

6. Управляющая организация оставляет за собой право осуществлять услуги по сбору и вывозу снега с придомовой территории в пределах средств, собранных собственниками на основании утвержденного ими или органом местного самоуправления тарифа по данной услуге. В случае необходимости, по причине природных явлений, оказания управляющей организацией услуг по сбору и вывозу снега с придомовой территории, свыше средств собственников, собранных по данной услуге, собственники оплачивают такую представленную им услугу дополнительно к ежемесячным платежам, согласно понесенным фактическим расходам.

Приложение № 8 к договору
от «27» апреля 2018 г.

Размер платы за содержание и текущий ремонт помещений многоквартирного дома
по адресу: г. Тюмень, ул. Валерии Гнаровской, 12 корп. 7

№ п.п.	Наименование услуги	Единица измерения	Стоимость услуг
1	Содержание жилого помещения	руб./м.кв.	14,77
1.1	Управление многоквартирным домом	руб./м.кв.	2,49
1.2	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	руб./м.кв.	3,95
1.3	Техническое обслуживание общего имущества	руб./м.кв.	2,76
1.4	Содержание земельного участка	руб./м.кв.	3,00
1.5	Уборка помещений мест общего пользования	руб./м.кв.	2,43
1.6	Дезинсекция и дератизация	руб./м.кв.	0,14
2	Содержание и текущий ремонт лифтового оборудования	руб./м.кв.	3,36
3	Услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами	руб./м.кв.	2,54
4	Техническое обслуживание автоматически запирающих устройств дверей подъезда дома	руб./м.кв.	0,53
5	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения	руб./м.кв.	0,98
	ИТОГО:	руб./м.кв.	22,18