

ДОГОВОР № 19/12
управления эксплуатацией и содержанием общего имущества
многоквартирного дома

г. Тюмень

01.02.2012г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищный фонд», в лице генерального директора Елишева Бориса Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», с одной стороны, и **Собственники жилых помещений**, именуемые в дальнейшем «**Собственники жилых помещений**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**» заключили настоящий Договор об управлении жилым домом № 13 по ул. Урицкого г. Тюмени.

1. Общие положения.

Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания **Собственников жилых помещений** (протокол от 18.10.2011г. №1).

Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех **Собственников жилых помещений** в многоквартирном доме.

2. Цель Договора.

Целью Договора является обеспечение надлежащего содержания общего имущества домовладельцев, в состав которого входит жилое (нежилое) помещение и предоставление **Собственникам жилых помещений** услуг по управлению многоквартирным домом №13 по ул. Урицкого в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

3. Предмет Договора.

3.1. Предметом настоящего Договора является выполнение **Управляющей компанией** за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, а именно:

3.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет **Собственников жилых помещений**.

3.1.2. Представление интересов **Собственников жилых помещений** в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет **Собственников жилых помещений** договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

3.1.4. Контроль над исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в т.ч. объема, качества и сроков предоставления **Собственникам жилых помещений** жилищных, коммунальных и прочих услуг.

3.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

3.1.6. Начисление, сбор и перерасчет платежей **Собственников жилых помещений** а за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги.

3.1.7. Подготовка предложений **Собственников жилых помещений** по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту, а также расчет расходов на их проведение.

3.1.8. Проверка технического состояния общего имущества.

3.1.9. Организация аварийно-диспетчерского обслуживания самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет **Собственников жилых помещений** соответствующих договоров.

3.1.10. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества.

3.1.11. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.12. Прием и рассмотрение обращений, жалоб **Собственников жилых помещений** на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.1.13. Выдача **Собственникам жилых помещений** справок и иных документов в пределах своих полномочий на возмездной основе.

3.1.14. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

3.1.15. Распоряжение общим имуществом с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт, а также на иные цели.

3.1.16. Составление перечня общего имущества дома.

3.1.17. Выполнение иных функций в соответствии с решениями общего собрания **Собственников жилых помещений**, не противоречащих условиям Договора и законодательству РФ.

3.1.18. Оказание прочих услуг **Собственникам жилых помещений**.

3.1.19. Обеспечить безопасную эксплуатацию лифтового хозяйства (лифты и оборудование).

3.2. Состав общего имущества дома и граница эксплуатационной ответственности в настоящем Договоре определены в Приложении 1 в соответствии с техническим паспортом на жилой дом, сведениями государственного земельного кадастрового учета.

3.3. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества дома определен в Приложении 2 к Договору.

3.4. Перечень коммунальных услуг определен в Приложении 3 к Договору.

3.5. Техническое состояние общего имущества дома отражено в акте, составляемом при приеме Дома в обслуживание.

3.6. Расчет платы за содержание и ремонт отражен в Приложении 4 к Договору.

3.7. Настоящим **Собственник** выражает свое согласие Исполнителю на обработку его персональных данных и на поручение обработки его персональных данных третьему лицу.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. **Управляющая компания** обязуется:

4.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п.3.1. настоящего Договора.

4.1.2. Исполнять обязательства, предусмотренные п.3.1. настоящего Договора в порядке, предусмотренном законодательством, в пределах предоставленных полномочий и фактического объема финансирования **Собственниками жилых помещений**.

4.1.3. Согласовывать с уполномоченными представителями **Собственников жилых помещений** работы по выполнению данного Договора.

4.1.4. Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на ежегодном общем собрании **Собственников жилых помещений** в многоквартирном доме, проводимом в соответствии со ст. 45 ЖК РФ.

4.1.5. Информировать **Собственников жилых помещений** об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения планово-профилактических и капитальных ремонтных работ путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома или в средствах массовой информации.

4.1.6. Заблаговременно информировать **Собственников жилых помещений** о проведении технических осмотров состояния внутридомового

оборудовании или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого (нежилого) помещения **Собственника жилого помещения**.

4.2. Управляющая компания в праве:

- 4.2.1. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п.3.1. настоящего Договора.
 - 4.2.2. Принимать участие в общих собраниях **Собственников жилых помещений**.
 - 4.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
 - 4.2.4. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.
 - 4.2.5. Требовать внесения платы за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных Федеральными законами и Договором неустоек (штрафов, пеней).
 - 4.2.6. Требовать допуск в заранее согласованное с **Собственником жилого помещения** время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей **Управляющей компании** (в т.ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время суток.
 - 4.2.7. Требовать от **Собственника жилого помещения** полного возмещения убытков, возникших по вине **Собственника жилого помещения** и (или) членов его семьи, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей **Управляющей компании** (в т.ч. работников аварийных служб).
 - 4.2.8. В заранее согласованное с **Собственником жилого помещения** время осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
 - 4.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг:
 - без предварительного уведомления **Собственника жилого помещения** в случае:
 - а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;
 - б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;
 - предварительно уведомив **Собственника жилого помещения** путем письменного предупреждения (уведомления) в случае:
 - а) неполной оплаты **Собственником жилого помещения** (нанимателем) жилищно-коммунальных услуг;
 - б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу **Собственников жилых помещений** в многоквартирном доме;
 - в) выявления факта самовольного подключения **Собственника жилого помещения** (нанимателя) к внутридомовым инженерным системам;
 - г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
 - д) использования **Собственником жилого помещения** (нанимателем) бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;
 - е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает **Собственник жилого помещения** (наниматель), угрожающего аварий или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.
 - 4.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными Федеральными Законами и Договором.
 - 4.2.11. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате жилищных, коммунальных и прочих услуг по Договору.
 - 4.2.12. Инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением **Собственником жилого помещения**:
 - для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью и (или) безопасности граждан;
 - для выполнения предписаний государственных органов надзора;
 - для выполнения решения общего собрания **Собственников жилых помещений**.
 - 4.2.13. Представлять интересы **Собственников жилых помещений** дома в административных и судебных органах по защите их прав на общедомовое имущество, включая помещения, находящиеся в общедомовой собственности.
 - 4.2.14. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного общего собрания **Собственников жилых помещений**.
- #### 4.3. Собственники жилых помещений обязуются:
- 4.3.1. Передать **Управляющей компании** полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п.3.1. настоящего Договора.
 - 4.3.2. Вносить плату за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.
 - 4.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.
 - 4.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.
 - 4.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования.
 - 4.3.6. Осуществлять за свой счет содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу дома.
 - 4.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества **Собственников жилых помещений** в многоквартирном доме.
 - 4.3.8. Соблюдать Правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.
 - 4.3.9. Согласовывать с **Управляющей компанией** возможность установки в помещении электробытовых приборов высокой мощности.
 - 4.3.10. Согласовать с **Управляющей компанией** ремонтные работы в помещении, в т.ч. реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном Законодательством Российской Федерации.
 - 4.3.11. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры, строительный мусор вывозить самостоятельно.
 - 4.3.12. Немедленно сообщать **Управляющей компании** о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу.
 - 4.3.13. При временном или длительном отсутствии **Собственника жилого помещения** (нанимателя) предоставлять **Управляющей компании** информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ.
 - 4.3.14. Допускать в помещение представителей **Управляющей компании**, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.
 - 4.3.15. Не передавать предусмотренные п.3.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.
 - 4.3.16. Ознакомить всех совместно использующих помещение граждан с условиями настоящего Договора.
 - 4.3.17. Своевременно информировать **Управляющую компанию** в следующих случаях:
 - 1) изменения в составе семьи;
 - 2) передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
 - 3) изменения технических характеристик квартиры, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
 - 4) в иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.
 - 4.3.18. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.
 - 4.3.19. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери.
 - 4.4. **Собственники жилых помещений** в праве:
 - 4.4.1. Требовать от **Управляющей компании** исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.3.1. настоящего Договора.
 - 4.4.2. Получать в необходимых объемах услуги по содержанию и ремонту жилья, коммунальные услуги надлежащего качества.

- 4.4.3. Получать от **Управляющей компании** информацию об объемах и качестве услуг и работ, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты.
- 4.4.4. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.
- 4.4.5. Получать от **Управляющей компании** сведения о состоянии расчетов по оплате жилья и коммунальных услуг (лично или через своего представителя).
- 4.4.6. Требовать от **Управляющей компании** устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.
- 4.4.7. Принимать участие в составлении акта о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.
- 4.4.8. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора.
- 4.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Договором.
- 4.5. **Собственники жилых помещений** не вправе:
- 4.5.1. Производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома, без согласования с **Управляющей компанией** или без решения общего собрания **Собственников жилых помещений**.
- 4.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру без согласования с **Управляющей компанией**.
- 4.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).
- 4.5.4. Нарушать имеющиеся схемы поставки коммунальных услуг.
- 4.5.5. 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 и технический паспорт жилого (нежилого) помещения.
- 4.5.6. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающее требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.
- 4.5.7. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 4.5.8. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

5. Размер и порядок оплаты услуг по настоящему Договору.

5.1. При исполнении настоящего Договора **Управляющая компания** является третьей стороной во взаимоотношениях между Поставщиком коммунальной услуги и Потребителем коммунальной услуги (**Собственниками жилых помещений**).

Управляющая компания обеспечивает условия предоставления услуги, а также обеспечивает контроль за своевременностью и качеством предоставляемой услуги.

5.2. В состав платы за жилое (нежилое) помещение включаются:

- платежи за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включая плату за услуги по управлению многоквартирным домом;
- оплата коммунальных услуг.

5.3. Размер платы за помещение устанавливается соразмерно доле **Собственника жилого помещения** в праве общей собственности на общее имущество в соответствии с Приложением 5. Размер платы за содержание и текущий ремонт принимается на срок не менее чем один год, чтобы обеспечить содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт помещений ежегодно определяется в следующем порядке:

5.4.1. **Собственники жилых помещений** в срок не позднее 31 января текущего года должны определить на ежегодном общем собрании размер платы на текущий год с учетом предложений **Управляющей компании**, изменения индекса потребительских цен в Тюменской области. Размер платы устанавливается одинаковым для всех **Собственников жилых помещений**.

5.4.2. При отсутствии кворума на собрании, устанавливает **Управляющая компания** размер платы исходя из тарифов, утвержденных постановлением Администрации г. Тюмени на текущий год. Вновь принятый размер платы начинает действовать через месяц после уведомления **Собственников жилых помещений** об изменении размера платы посредством размещения объявления.

5.5. Размер платы за капитальный ремонт устанавливается по решению общего собрания **Собственников жилых помещений** с учетом предложений **Управляющей компании**.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным на основании действующего законодательства РФ и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

5.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, при отсутствии у **Собственника жилого помещения** приборов учета, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

5.8. Плата за жилье и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых **Управляющей компанией** не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

5.9. При неполучении платежного документа, несогласии с начислениями платежей **Собственник жилого помещения** обязан срочно обратиться в **Управляющую компанию**.

5.10. **Собственники жилых помещений** обязан оплатить оказанные ему жилищные и коммунальные услуги согласно извещению от **Управляющей компании** до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, через кассу **Управляющей компании** или через иную специализированную расчетную организацию на расчетный счет **Управляющей компании**.

5.11. Неиспользование **Собственниками жилых помещений** и помещения не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, (водо-, газо-, электроснабжение и водоотведение) осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

5.12. **Управляющая компания** по заявкам **Собственников жилых помещений** (нанимателя) оказывает другие услуги, не учтенные в Приложении 2, в пределах своей компетенции за счет средств **Собственников жилых помещений** (нанимателя).

5.13. В случае фактического увеличения состава общего имущества посредством установки дополнительного оборудования, в частности: узлы учета, очистные, насосные сооружения, оборудование домофон, коллективная антенна, иное оборудование, - размер платы за содержание и текущий ремонт указанного имущества подлежит определению в соответствии с Приложением 5. При отсутствии в Приложении 5 соответствующих работ, размер платы за содержание и текущий ремонт указанного имущества, до принятия собственниками иного решения, согласован **Собственником** в размере фактических затрат на выполнение данных работ.

6. Ответственность сторон.

6.1. Ответственность **Управляющей компании**.

За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, **Управляющая компания** несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Ответственность Собственников жилых помещений:

6.2.1. В случае неуплаты в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги, **Собственник жилого помещения** уплачивает **Управляющей компании** пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы долга за каждый день просрочки платежа (п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ).

6.2.2. В случае уклонения **Собственником жилого помещения** от оплаты **Управляющая компания** после письменного уведомления **Собственника жилого помещения** вправе прекратить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном п. 4.2.9. настоящего Договора.

6.2.3. **Собственник жилого помещения**, виновный в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого (нежилого) помещения, несет ответственность в соответствии с жилищным законодательством.

6.2.4. **Собственник жилого помещения**, выполнивший реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несет полную ответственность за их работу и техническое состояние.

6.2.5. **Собственник жилого помещения** несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период его отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

6.2.6. **Управляющая компания** вправе взыскивать с **Собственника жилого помещения** ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей **Собственника жилого помещения** по настоящему Договору.

6.2.7. В случае неисполнения **Собственником жилого помещения** обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, **Собственник жилого помещения** несет перед **Управляющей компанией** и третьими лицами (другими **Собственниками**, членами их семей, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный ущерб.

6.2.8. В случае выявления факта иного количества проживающих и неуплаты 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, **Исполнитель** вправе взыскать с **Собственника жилого помещения** плату, не полученную по настоящему Договору.

6.2.9. **Собственник жилого помещения**, не обеспечивший доступ должностных лиц **Управляющей компании** и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий, перед **Управляющей компанией** и третьими лицами (другими **Собственниками жилых помещений**, членами их семей).

6.2.10. Если **Собственник жилого помещения** не обеспечивает допуск должностных лиц **Управляющей компании** для контрольных проверок показаний приборов учета, а также не представляет сведения по показаниям более 2 месяцев, начисления производятся **Управляющей компанией** по утвержденным нормативам потребления без последующего перерасчета за упущенный период.

6.3. Условия освобождения от ответственности:

6.3.1. 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.

6.3.2. **Управляющая компания** освобождается от ответственности за вред, причиненный **Собственнику жилого помещения** из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения **Собственником жилого помещения** своих обязательств.

6.3.3. **Управляющая компания** не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

6.3.4. **Управляющей компании** не несет ответственности за причиненный ущерб третьими лицами **Собственнику жилого помещения**.

6.4. Контроль над деятельностью в **Управляющей компании** части исполнения настоящего Договора осуществляется **Собственниками жилых помещений** и их доверенными лицами в соответствии с их полномочиями путем:

получения от ответственных лиц **Управляющей компании** не позднее 30 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

составления актов о нарушении условий Договора в присутствии **Собственника жилого помещения** (членов семьи **Собственника жилого помещения**) или его доверенного лица, нанимателя (членов семьи нанимателя) или его доверенного лица, представителя **Исполнителя**, свидетелей;

инициирования созыва внеочередного общего собрания **Собственников жилых помещений** для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию **Управляющей компании** на обращения **Собственника жилого помещения** с уведомлением **Управляющей компании** о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места);

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

7. Срок действия и расторжение Договора.

7.1. Настоящий Договор вступил в силу с 01 февраля 2012 года и действует в течение 5 (пяти) лет.

7.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 2 месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между **Управляющей компанией** и **Собственниками жилых помещений**.

7.5. Расторжение Договора не является основанием для **Собственников жилых помещений** в прекращении обязательств по оплате произведенных **Управляющей компанией** затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8. Прочие условия.

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8.3. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

8.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение 1. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности.

Приложение 2. Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Приложение 3. Перечень коммунальных услуг.

Приложение 4. Калькуляция платы за содержание и ремонт жилого(нежилого) помещения.

10. Реквизиты и адреса сторон:

Управляющая организация:
ООО «Жилищный фонд»

г. Тюмень, ул. М. Горького, д. 55, 625048

ИНН 7204125787, КПП 720401001

К/счет 30101810800000000651

Р/счет 40702810467100007573

в Западно-Сибирском банке ОАО «Сбербанк»

ОГРН 1087232027926 БИК 047102651

Ген. директор

Единцев Б.Г.



Собственники жилых помещений

Председатель собрания
собственников помещений

Единцев В.В.

Состав общего имущества многоквартирного дома

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

Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием:

- На системах горячего и холодного водоснабжения, отопления – отсекающая арматура (первый вентиль);
- На системах канализации – плоскость раструба тройника
- На электрооборудовании – на вводных клеммах аппарата защиты квартирной электросети,
- По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения, являющиеся частью квартиры и входная дверь в квартиру (или в отгороженный тамбур).

**Управляющая организация:
ООО «Жилищный фонд»**

г.Тюмень, ул.М.Горького, д.55, 625048
ИНН 7204125787, КПП 720401001
К/счет 30101810800000000651
Р/счет 40702810467100007573
в Западно-Сибирском банке ОАО «Сбербанк»
ОГРН 1087232027926 * Т БИК 0447102651

Ген.директор



Собственники жилых помещений

*Председатель собрания
собственников помещений*
Виталий Витальевич В.В.

Перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества дома

1. Фундаменты и стены подвальных помещений

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

2. Стены

- Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2м².
- Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин на поверхности блоков и панелей.
- Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.

3. Перекрытия

- Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.
- Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.

4. Крыши

- Частичная замена рулонного ковра.
- Укрепление ограждений крыш.
- Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.
- Замена или ремонт выходов на крышу
- Очитка кровли от снега и наледи по мере необходимости.

5. Оконные и дверные заполнения

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

6. Перегородки

- Заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца, зонты,

козырьки над входами в подъезды, балконами верхних этажей.

- Заделка выбоин, трещин, ступеней площадок.
- Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.
- Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит.
- Восстановление или замена отдельных элементов крылец, восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы
- Частичная или полная замена поручней лестничных ограждений.
- Ремонт входной группы (входной блок, тамбур) ежегодно.

8. Полы

- Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных полах.

9. Внутренняя отделка

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

10. Наружная отделка

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

11. Отопление

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

12. Вентиляция

- Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт.

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

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

14. Электротехническое обслуживание

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

15. Прочие работы

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

16. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния

жилых зданий и придомовых территорий

Санитарное содержание и ремонт контейнерных площадок.

- Зимняя и летняя уборка контейнерных площадок и прилегающих территорий вокруг них – 1 раз в сутки

- Расчистка подъездных путей в зимний период года – 1 раз в месяц 10% вручную при механической уборке.
- Уборка придомовых территорий
 - Летняя и зимняя уборка тротуаров – 1 раз в сутки (в дни снегопада 2 раза в сутки)
 - Летняя и зимняя уборка дорог и зеленой зоны, относящихся к жилым домам – 1 раз в сутки.

Уборка лестничных площадок

- Мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в неделю
- Мытье окон – 2 раза в год
- Мытье стен – 2 раза в год
- Обметание окон, подоконников, отопительных приборов – 1 раз в неделю
- Влажное подметание до 4 –го этажа – ежедневно

Управляющая организация:
ООО «Жилищный фонд»

г.Тюмень, ул.М.Горького, д.55, 625048
ИНН 7204125787, КПП 720401001
К/счет 30101810800000000651
Р/счет 40702810467100007573
в Западно-Сибирском банке ОАО «Сбербанк»
ОГРН 1087232027926 * Тюмень 047102651

Ген.директор

Влищев Б.Г.



Собственники жилых помещений

*Представитель собрания
собственников помещений*

*консультант
Семилу Емелин В.В.*

Перечень предоставляемых коммунальных услуг

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

Управляющая организация:
ООО «Жилищный фонд»

г.Тюмень, ул.М.Горького, д.55, 625048
ИНН 7204125787, КПП 720401001
К/счет 30101810800000000651
Р/счет 40702810467100007573
в Западно-Сибирском банке ОАО «Сбербанк»
ОГРН 1087232027926 БИД 047102651

Ген. директор

Единцев Б.Г.



Собственники жилых помещений

*Председатель собрания
собственников помещений
в многоквартирном
здании*
В.И.И.Семин В.И.

Приложение № 4
к Договору от «01» февраля 2012 г.

Тарифицированный перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома №13 по ул.Урицкого			
№ п/п	Виды услуг	Ед.измерения	Стоимость услуг в месяц, руб.
1	Содержание и ремонт общего имущества жилого дома	руб/м ²	12,05
2	Вывоз ТБО и КГМ	руб/м ²	1,41
3	Комплексное обслуживание лифтов	руб/м ²	-
4	Техническое обслуживание системы домофон	руб. с квартиры	-
5	Техническое обслуживание коллективной антенны	руб. с квартиры	-

Управляющая организация:
ООО «Жилищный фонд»

г.Тюмень, ул.М.Горького, д.55, 625048
ИНН 7204125787, КПП 720401001
К/счет 30101810800000000651
Р/счет 40702810467100007573
в Западно-Сибирском банке ОАО «Сбербанк»
ОГРН 1087232027926 БИК 0447103651
Ген.директор  Елисеев В.Г.



Собственники жилых помещений

Председатель собрания
собственников жилых
помещений
В.В. Елисеев