

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 3.

г. Тюмень

«24 апреля» 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Этажи», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Нагибина Виталия Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники жилых/нежилых помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Валерии Гнаровской 12/2 именуемые в дальнейшем «Заказчик» или «Заказчики», с другой стороны, заключили настоящий Договор обслуживания многоквартирного жилого дома (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 1.1. Договор заключен в соответствии с протоколом № 2 от «24» апреля 2017 г. общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Валерии Гнаровской 12/2 (далее — «Дом»).
- 1.2. Договор обязателен для всех лиц, проживающих в Доме, занимающих в нем помещения, включая собственников, арендаторов, нанимателей.
- 1.3. Цель Договора — надлежащее содержание общего имущества Дома.
- 1.4. Исполнитель является единственной организацией, уполномоченной производить работы по обслуживанию общего имущества Дома и на прилегающей территории. Прочие организации и/или физические лица могут выполнять какие-либо работы, имеющие отношение к общим коммуникациям или элементам конструкции жилого дома, только с разрешения должностных лиц Исполнителя.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Исполнитель обслуживает Дом, а Заказчики обязуются своевременно и в полном объеме оплачивать услуги Исполнителя.
- 2.2. Под обслуживанием Дома понимаются услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества дома, которые определены настоящим договором.
- 2.3. Состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется обслуживание, перечислен в Приложении №1.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

- 3.1. **Заказчики имеют право:**
 - 3.1.1. На своевременное и качественное выполнение работ и оказание услуг по обслуживанию Дома, в том числе работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, устранению аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.
 - 3.1.2. На содействие со стороны Исполнителя, при отстаивании интересов Заказчиков перед коммунальными организациями для обеспечения бесперебойного предоставления качественных коммунальных услуг.
 - 3.1.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, в принятии решений при изменении планов работ.
 - 3.1.4. Требовать от Исполнителя ежегодного отчета о выполненных работах и оказанных услугах в соответствии с настоящим договором.
 - 3.1.5. На полное возмещение убытков, в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в случаях причинения Заказчикам вреда по вине Исполнителя.
 - 3.1.6. В пределах своих полномочий, с соблюдением прав и законных интересов Исполнителя проверять его деятельность по выполнению условий настоящего договора. Требовать от Исполнителя предоставления письменных ответов на запросы в течение 15 дней с момента предъявления запроса.
 - 3.1.7. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Исполнителем своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, Заказчики имеют право требовать от Исполнителя надлежащего выполнения взятых обязательств.
 - 3.1.8. Осуществлять контроль за деятельностью Исполнителя в порядке, предусмотренном действующим законодательством, настоящим договором и решениями общего собрания собственников.
 - 3.1.9. В соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором требовать перерасчета размера платы в случае: - не оказания, (не выполнения) Исполнителем услуг (работ) или оказания (выполнения) услуг (работ) ненадлежащего качества;
 - 3.1.10. Принимать на общем собрании собственников Дома решение о необходимости проведения текущего и капитального ремонта, об оплате расходов на проведение капитального ремонта с учетом предложений Исполнителя.
- 3.2. **Заказчики обязаны:**
 - 3.2.1. Осуществлять оплату работ и услуг, предусмотренных данным договором, в полном объеме и в установленные сроки в соответствии с условиями настоящего договора.
 - 3.2.2. Использовать занимаемые помещения строго в соответствии с их назначением, соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.
 - 3.2.3. Поддерживать состояние занимаемого помещения, расположенного в нем инженерного оборудования, в исправном техническом состоянии, производить за свой счет его ремонт. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования и эксплуатационные нормы, правила пожарной безопасности, не допускать хранения взрывоопасных веществ и веществ,

загрязняющих воздух, не замусоривать места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.2.4. Допускать в помещение уполномоченных работников Исполнителя и исполнителей работ для осмотра технического состояния жилого помещения и инженерных коммуникаций и для выполнения работ на оборудовании общего пользования в заранее согласованное с Исполнителем время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.2.5. Бережно относиться к объектам благоустройства, оборудованию и техническим устройствам общего пользования, соблюдать чистоту в подъездах, и на придомовой территории. Использовать инженерные коммуникации строго по назначению. Не допускать попадания в канализационные стояки посторонних предметов, которые могут повлечь засорение канализационной системы.

3.2.6. Незамедлительно сообщать Исполнителю о замеченных неисправностях инженерного оборудования и конструкций Дома, а также об открытых чердаках, люках, входах в подвал, о проникновениях посторонних лиц в технические помещения.

3.2.7. В случае повреждения элементов дома или инженерного оборудования, произошедшего по вине лица, указанного в п. 1.2. Договора, указанное лицо обязано возместить Исполнителю причиненный реальный ущерб.

3.2.8. Немедленно сообщать Исполнителю о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества.

3.2.9. В случае временного или длительного отсутствия Заказчика сообщить Исполнителю свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), которые могут обеспечить доступ в помещение Заказчика на случай проведения аварийных работ при отсутствии Заказчика в городе более 48 часов.

3.2.10. Обеспечивать доступ представителей Исполнителя в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Исполнителем время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае не обеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Заказчиков, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.2.11. Предоставить открытый доступ к стоякам холодного, горячего водоснабжения, отопления и канализации, при проведении ремонтных работ, в согласованные с Заказчиком сроки. В случае отказа Заказчика от замены стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации, то бремя содержания и ответственности за данный стояк и место тех. присоединения несет Заказчик

3.2.12. Организовывать и проводить общие собрания Заказчиков по вопросам выполнения работ по капитальному и/или текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в порядке, установленном требованиями законодательства РФ.

3.2.13. Избрать Совет дома (доверенное лицо) - для решения оперативных вопросов с Исполнителем, а также контроля за его деятельностью, с делегированием полномочий предусмотренных действующим законодательством РФ, а также правом совместно с Исполнителем разрабатывать планы работ и сметы затрат на дополнительные работы и услуги, капитальный и/или текущий ремонты, участвовать в приемке выполненных работ, на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности многоквартирного жилого дома.

3.2.14. Нанимать специализированные организации для установки спутниковых и эфирных антенн, кондиционерного оборудования, которая в свою очередь согласовывает с исполнителем место и характер установки.

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

3.3. Заказчики не вправе:

3.3.1. Производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома, без согласования с Исполнителем.

3.3.2. 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;

3.3.3. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Исполнителя.

3.3.4. 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;

3.3.5. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

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

3.3.7. Самовольно устанавливать на местах общего пользования тамбуры, перегородки, двери, загромождать мусорокамеры и т.д.

3.4. Исполнитель имеет право:

3.4.1. Оказывать услуги и выполнять работы, предусмотренные настоящим Договором как лично, так и посредством привлечения третьих лиц, если эти работы услуги не требуют дополнительных финансовых затрат связанных с дополнительным сбором денежных средств с собственников жилья сверх установленных тарифов.

3.4.2. Самостоятельно разрабатывать и формировать планы по текущему ремонту общего имущества дома и согласовывать их с Советом дома.

3.4.3. Требовать от лиц, указанных в п. 1.2. Договора, оплаты оказанных услуг не позднее 10 числа каждого месяца, следующего за отчетным.

3.4.4. Самостоятельно (либо через уполномоченные организации) осуществлять сбор денежных средств с Заказчиков за услуги и работы, предусмотренные данным Договором, на свои расчетные счета.

3.4.5. Распоряжаться денежными средствами, поступающими за жилищные услуги Исполнителя в объеме, необходимом для выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору.

3.4.6. Самостоятельно проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения взятых на себя обязательств по настоящему договору.

3.4.7. Ограничивать (прекращать) оказание всех жилищных услуг (работ) через 1 месяц после письменного предупреждения

(уведомления) Заказчика, в случае задержки Собственниками и другими лицами, указанными в п. 1.2. Договора, оплаты по настоящему Договору более чем на 2 месяца.

3.4.8. В случае, если задолженность Заказчика по оплате услуг, определенных настоящим Договором составляет более чем 4 месяца, то Исполнитель имеет право без уведомления начислять в соответствии с действующим законодательством пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка РФ за каждый день просрочки от суммы платежей, не внесенных в срок, определенный настоящим договором.

3.4.9. Подготавливать и представлять на рассмотрение собственникам помещений в Доме предложения по коммерческому использованию объектов общего имущества, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на его содержание. Указанные предложения подлежат обязательному согласованию с Советом дома.

При заключении такого договора на пользование объектов общего имущества многоквартирного дома, Исполнитель получает вознаграждение в размере 10 % от стоимости такого договора.

3.4.10. В установленном законом порядке взыскивать с виновных лиц, ущерб, причиненный общему имуществу Дома.

3.4.11. Для проведения плановых работ по ремонту коммуникаций, являющихся общим имуществом собственников Дома, отключать (перекрывать) их, при этом Заказчики в соответствии с действующим законодательством должны быть заранее предупреждены о предстоящем отключении.

3.4.12. Для принятия неотложных мер по предупреждению или ликвидации аварии отключать (перекрывать) коммуникации, являющиеся общим имуществом собственников Дома, без предварительного предупреждения Заказчика.

3.4.13. Обеспечить доступ по согласованию с лицами, указанными в п. 1.2. настоящего Договора, к оборудованию и инженерным коммуникациям, являющимся общим имуществом собственников Дома и проходящим через помещение Заказчика, если доступ к данным коммуникациям не может быть обеспечен иначе, чем через помещение указанных лиц.

3.4.14. В случае привлечения исполнителя к административной ответственности, за невыполнение ранее выданных предписаний надзорных или контролирурующих органов по причине отсутствия денежных средств на лицевом счете дома и непринятия Заказчиками решений о дополнительном финансировании соответствующих работ (услуг), указанных в предписании, Исполнитель обязан выполнить предписание в сроки, предусмотренные постановлением или вступившим в законную силу судебным актом и выставить сумму административного штрафа и стоимость указанных в предписании работ Заказчикам отдельной строкой в квитанциях за следующий месяц.

3.4.15. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

3.5. Исполнитель обязан:

3.5.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через 30 дней со дня подписания настоящего договора.

3.5.2. Заключить договора с энергоснабжающими и иными организациями (электроснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, отопление, вывоз ТБО, лифтовое хозяйство, коллективное телевидение и слаботочные устройства), от своего имени и за счет Заказчиков, предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества. При этом расценки за услуги должны быть не более среднероссийских затрат по данным услугам.

В пределах средств, фактически поступивших от лиц, указанных в п. 1.2. Договора, оказывать услуги и выполнять работы, предусмотренные настоящим Договором, а также услуги и работы решение о предоставлении которых принято большинством собственников помещений Дома.

3.5.1. Своевременно составлять и корректировать планы по текущему ремонту общего имущества Дома в пределах оплат, произведенных в соответствии с тарифами на указанные работы и услуги.

3.5.2. Исполнитель оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и техническому обслуживанию общего имущества Заказчиков в многоквартирном доме согласно перечню и объему работ определенном Сторонами в приложении № 2 к настоящему договору в объеме фактически собранных денежных средств. Изменения в указанный перечень услуг (работ) вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения.

3.5.3. Выполнять собственными или привлеченными силами и средствами работы по текущему ремонту общего имущества Дома.

3.5.4. Контролировать деятельность исполнителей (подрядчиков) по уровню качества, состава и объема предоставляемых работ и услуг.

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

3.5.6. Обеспечивать круглосуточное обслуживание Дома аварийно-диспетчерской службой и надлежащую регистрацию заявок Заказчиков, связанных с исполнением настоящего Договора.

3.5.7. Производить аварийно-восстановительные работы в установленные сроки. Принимать меры по устранению аварий на объектах общего имущества Дома.

3.5.8. Поддерживать в необходимом санитарном состоянии технические помещения Дома и прилегающую территорию, относящиеся к общему имуществу.

3.5.9. Принимать меры по исключению допуска в технические помещения Дома лиц, не имеющих соответствующего разрешения.

3.5.10. Рассматривать не более 15 дней со дня подачи жалобы, заявления и предложения Заказчика, касающиеся предоставления услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.5.11. На принципах открытости и полноты любыми доступными способами (в т.ч. информирование путем размещение информации на доске(ах) объявлений в подъездах многоквартирного жилого дома) информировать Заказчика по вопросам обслуживания Дома, в том числе, сообщать:

- о режиме работы Исполнителя, о перечне общего имущества жилого дома, о перечне обязательных работ по содержанию и текущему ремонту, о перечне работ, которые выполняются за дополнительную плату;
- о задолженности, по оплате за жилищные услуги;
- об изменении размера платы за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, не позднее 30 дней до даты представления счетов (платежных квитанций), на основании которых будет вноситься плата в ином размере;
- о нормативах и тарифах, установленных по каждому виду жилищных услуг;
- об исполнителях работ по содержанию и ремонту общего имущества дома;
- отчет о выполнении условий настоящего договора.

- 3.5.12.** Работы и услуги, не вошедшие в перечни работ и услуг, являющиеся предметом настоящего договора, и выполняемые на границе эксплуатационной ответственности собственников, выполняются Управляющей организацией дополнительно по установленному ею прейскуранту. Прейскурант на платные услуги размещается на информационной доске по месту нахождения Управляющей организации.
- 3.5.13.** Вести учет денежных средств, собранных с жителей дома за оказанные услуги и выполненные работы и отчитываться перед заказчиками по их требованию, а в отсутствие требования ежегодно, не позднее 15 числа следующего за отчетным периодом.
- 3.5.14.** Не позднее 5 числа каждого месяца, предъявлять к оплате счет-квитанцию по плате за жилое помещение.
- 3.5.15.** По требованию лиц, указанных в п. 1.2. Договора, производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени) в установленные законом сроки.
- 3.5.16.** На основании заявки Заказчика направлять своего сотрудника для составления актов о нарушении условий договора, об авариях, о качестве предоставляемых жилищных услуг, причинении вреда имуществу Заказчика.
- 3.5.17.** Производить капитальный ремонт Дома в случае принятия на общем собрании собственников помещений Решения о необходимости его проведения. В Решении о проведении капитального ремонта должны быть определены: сроки и порядок его проведения, объем работ, стоимость ремонта, источники финансирования, срок и порядок оплаты.
- 3.5.18.** Обеспечивать своевременную оплату Заказчиками работ и услуг Исполнителя путем принятия соответствующих законных мер по взысканию задолженности, образующейся при несвоевременном внесении платежей в соответствии с настоящим Договором за жилое помещение и содержание общего имущества Дома. Обращаться в судебные органы с требованием о взыскании указанной задолженности с Заказчиков, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате за жилищных услуг.
- 3.5.19.** При проведении работ, оказании услуг, требующих получения специальных разрешений, (лицензий), обеспечить их получение или привлечь третьих лиц, имеющих соответствующие разрешения (лицензии).
- 3.5.20.** В случае расторжения настоящего договора, за тридцать дней до его прекращения передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с обслуживанием такого дома документы - выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.
- 3.5.21.** В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего договора плату. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

4. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ИСПОЛНИТЕЛЯ

- 4.1.** Для осуществления контроля за деятельностью Исполнителя в рамках настоящего Договора Заказчика на общем собрании избирают Совет Дома и Председателя Совета Дома.
- 4.2.** В состав Совета Дома могут входить только собственники помещений, расположенных в Доме.
- 4.3.** Порядок проведения общего собрания, на котором избирается Совет многоквартирного дома, включая его Председателя, регламентируется действующим законодательством.
- 4.4.** Совет многоквартирного дома и его Председатель избираются сроком не более срока действия договора, если иное прямо не предусмотрено в решении общего собрания, которым они избраны.
- 4.5.** Совет многоквартирного Дома:
- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
 - выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке и планирования организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный многоквартирный дом: о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту) общего имущества в многоквартирном доме ;о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а так же предложения по вопросам компетенции Совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству РФ;
 - представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в таком доме;
 - представляет собственникам помещений в многоквартирном доме, до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключения по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение предоставляется советом многоквартирного дома совместно с такой комиссией;
 - осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;
 - представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.
- 4.6.** Председатель Совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью Совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в таком доме.

5. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

5.1. Обязанность по оплате услуг Исполнителя возложена на всех лиц, которые в соответствии с действующим законодательством обязаны вносить плату за жилое помещение, в том числе на тех лиц, которые фактически проживают в Доме, но не зарегистрированы по постоянному (временному) месту проживания (пребывания).

5.2. Тариф на услуги по содержанию и ремонту Дома устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений Дома. С момента заключения настоящего договора Исполнитель осуществляет содержание и ремонт жилого дома по тарифам:

Наименование работ	Стоимость (месяц) рублей за 1 м ² общей площади квартиры
1. Содержание жилого фонда, в том числе:	
1.1. Управление жилым и не жилым фондом	2,10
1.2. Текущий ремонт	3,45
1.3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, технических помещений	2,74
1.4. Содержание придомовой территории	2,85
1.5. Санитарное содержание общего имущества дома	2,54
ИТОГО	13,68
Вывоз ТБО	1,55
Содержание и текущий ремонт лифтового хозяйства	4,73
ВСЕГО	19,96
Техническое обслуживание домофона и системы видеонаблюдения	60 руб/квартира

С 01 января календарного года, но не чаще 1-го раза в год размер оплаты по договору за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен соразмерно индексу инфляции, в установленном действующем законодательством порядке.

Индексирование тарифа на оплату по договору за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме производится по следующей формуле:

T, I (тариф текущего года) = T (тариф прошлого года) $\times I$ (процент инфляции на текущий год.; Установленный согласно прогнозу роста тарифов и цен на услуги организации ЖКХ Министерством экономического развития России).

Изменение стоимости договора, предусмотренное настоящим пунктом, осуществляется Исполнителем в одностороннем порядке в соответствии с письмом Министерства регионального развития РФ от 06.03.2009 №6174-АД/14. При этом заключения дополнительного соглашения к договору управления не требуется.

В случае если выполнение комплекса работ/услуг содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома является необходимым (обязательным) и проиндексированного тарифа недостаточно для выполнения таких работ, то изменение размера платы производится на основании общего собрания собственников в многоквартирном доме.

Размер платы определяется как произведение общей площади помещения, занимаемого лицом, указанным в п. 1.2. Договора, на установленный тариф. Тарифы на иные работы и услуги, предоставление которых поручено исполнителю, определяются в соответствии с договорами на предоставление соответствующих услуг.

5.3. Оплата лицами, указанными в п. 1.2. Договора, услуг, имеющих отношение к обслуживанию Дома, не указанных в п.5.1, настоящего Договора, в том числе, услуг, связанных с обслуживанием домофона, вывозом ТБО и КГМ, обслуживанием коллективной антенны и т.д., определяется исходя из тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством, а в случае не установления соответствующих тарифов, на основании договоров между Исполнителем и поставщиками указанных услуг.

5.4. Лица, указанные в п. 1.2. Договора, оплачивают непосредственно Исполнителю услуги по содержанию общего имущества дома, текущему и ремонту, а также услуги и работы, предоставление которых поручено Заказчику.

Оплата иных работ и услуг, в том числе, коммунальных, производится лицами, указанными в п. 1.2. Договора, непосредственно лицам, выполняющим эти работы, оказывающим (предоставляющим) эти услуги.

5.5. В срок до 5 числа текущего месяца Исполнитель предоставляет лицам, указанным в п. 1.2. Договора, счет (платежную квитанцию), в которой указывает расчет оплаты по видам услуг.

5.6. Оплата работ и услуг лицами, указанными в п. 1.2. Договора, осуществляется через действующие пункты приема платежей путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя до 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании предъявляемых Исполнителем счетов-квитанций.

5.7. В обслуживание домофона не входит приобретение и ремонт домофонного оборудования, которое вышло из строя вследствие умысла или грубой неосторожности Заказчиков, либо третьих лиц. Указанные затраты на приобретение и ремонт домофонной системы включаются в квитанцию дополнительной строкой.

5.8. Затраты, связанные с выполнением Исполнителем не оговоренных настоящим договором работ, возникших, по объективным причинам, в том числе связанным с аварийными ситуациями произошедшими не по вине Исполнителя, оплачиваются Заказчиками дополнительно.

5.9. Неиспользование Заказчиками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение.

5.10. Работы и услуги, не вошедшие в перечни работ и услуг, являющиеся предметом настоящего договора, и выполняемые на границе эксплуатационной ответственности собственников, выполняются Управляющей организацией дополнительно по установленному ею прейскуранту. Прейскурант на платные услуги размещается на информационной доске жилого дома и по месту нахождения Управляющей организации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. Заказчики и Исполнитель несут ответственность за не исполнение и ненадлежащее исполнение настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.2. Исполнитель не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора в следующих случаях:
- в случае неоплаты услуг (работ) Исполнителя лицами, указанными в п. 1.2. Договора;
 - в случае стихийных бедствий, природных катаклизмов, прочих форс-мажорных обстоятельств и обстоятельств непреодолимой силы;
 - в случае, если материальный ущерб причинен самими лицами, указанными в п.1.2. Договора, третьими лицами или аварийными происшествиями, предвидеть и заблаговременно предотвратить которые было невозможно;
 - в случае, если материальный ущерб причинен действием организации (физического лица), производящей без согласования с Исполнителем обязательные, плановые, договорные и прочие работы по ремонту и обслуживанию имущества жилого дома или инженерных сетей, сопряженных с инженерными сетями жилого дома.
- 6.3. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения лицом, указанным в п. 1.2. Договора, обязательств, предусмотренных настоящим договором, он несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате такого невыполнения или ненадлежащего выполнения.
- 6.4. В случае неисполнения Заказчиками обязанностей по проведению капитального ремонта занимаемого помещения, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут перед Исполнителем и третьими лицами (другими Собственниками помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.
- 6.5. В случае нарушения лицом, указанным в п. 1.2. Договора, сроков оплаты услуг, предусмотренных настоящим Договором. Исполнитель имеет право:
- начислить пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка РФ за каждый день просрочки от суммы платежей, не внесенных в срок, определенный настоящим договором;
 - ограничить или прекратить оказание всех видов жилищно-коммунальных услуг (работ) до полного погашения задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.
- 6.6. Заказчики, не обеспечившие допуск должностных лиц Исполнителя и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Исполнителем и третьими лицами (другими Собственниками помещений).
- 6.7. Условия освобождения от ответственности:
- 6.7.1 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.
- 6.8. Исполнитель освобождается от ответственности за вред, причиненный Заказчикам из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения Заказчиками своих обязательств до заключения настоящего Договора.
- 6.9. Ответственность за неисполнение п. 3.3.7. настоящего договора несет Заказчик в полном объеме.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 7.1. Договор заключен сроком на пять лет и вступает в силу с момента его подписания.
- 7.2. Любые изменения, дополнения к Договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.
- 7.3. Расторжение Договора не является основанием для Заказчика в прекращении обязательств по оплате произведенных Исполнителем затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора Исполнителем работ и услуг.
- 7.4. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Заказчика, Заказчики, обязаны до расторжения договора возместить всю задолженность перед Исполнителем, а также покрыть потерянные расходы, связанные с перераспределением доли общеэксплуатационных расходов на период до конца действия договора управления, в том числе за счет средств накопленных на лицевом счете дома.
- 7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Заказчиками.
- 7.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 8.1. Настоящий договор определяет полный объем договоренностей сторон и подразумевает, что не существует более никаких других договоров или договоренностей (письменных или устных), действующих между сторонами относительно данного жилого дома и объектов внешнего благоустройства.
- 8.2. Все споры по исполнению настоящего договора решаются путем переговоров, а при не достижении договоренности в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 8.3. При подписании настоящего договора Заказчик выражает свое согласие Управляющей организации на обработку его персональных данных и на поручение обработки его персональных данных третьим лицам, в соответствии с ФЗ «О персональных данных».
- 8.4. Экземпляр настоящего Договора, на котором имеются подписи Заказчиков, хранится у Исполнителя, его копия, заверенная

печатью Исполнителя, предоставляется по требованию Заказчика в течение одного дня.

15. Приложения к договору:

Приложение №1 - Состав общего имущества многоквартирного дома,



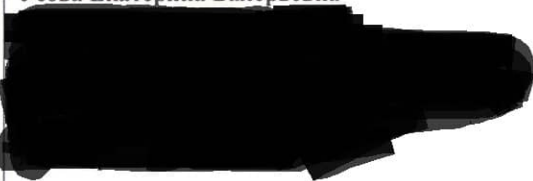

Приложение №2 - Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества.

9. РЕЖИМ РАБОТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ

9.1. Режим работы Исполнителя: ПН – ЧТ с 08:00 до 17:00, ПТ – 08:00 до 16:30. Обеденный перерыв с 12:00 до 13:00.

9.2. Аварийно-диспетчерская служба Исполнителя, расположена по адресу: г. Тюмень, ул. Харьковская 48а/3

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:	Собственники:
<p>ООО Управляющая компания «Этажи» Адрес: 625048, г. Тюмень, ул. Харьковская, д. №48а/3 тел./факс (3452) 44-97-32 ИНН 7203316362/КПП 720201001, ОГРН 1147232038216 Реквизиты банка: Западно – Сибирский Банк ПАО «Сбербанк» г. Тюмень Р/с: 40702810267100004352 ИНН 7707083839/КПП 720343001 К/с: 301018108000000000651 БИК: 047102651 Директор: Нагибин Виталий Николаевич  (подпись)  МП</p>	<p>По доверенности (протокол № 2 от 24.04.2017г.) Усова Екатерина Валерьевна  Усова Екатерина Валерьевна  (подпись)</p>

Состав общего имущества в многоквартирном доме

Наименование объекта	
1	Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир, и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
2	Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (включая фундаменты, наружные и внутренние стены капитального характера, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, плиты перекрытий, перила, парапеты), окна и двери помещений общего пользования, иные
3	Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
4	Внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.
5	Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в МОП, регулирующей и запорной арматуры, расположенной на этих сетях.
6	Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из: вводных шкафов, вводнораспределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей: электро-, тепло- водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием:

- На системах холодного водоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль);
- На системах отопления — отсекающая арматура (первый вентиль), а в ее отсутствие - первое резьбовое соединение от стояка отопления по направлению к отопительному прибору;
- На системах канализации - плоскость раструба первого тройника на вертикальном трубопроводе.
- На электрооборудовании - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети, электросети нежилого помещения;
- По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры- (нежилого помещения), оконные заполнения, являющиеся частью квартиры (нежилого помещения) и входная дверь в квартиру (нежилое помещение, являющееся частью квартиры (нежилого помещения) или в отгороженный тамбур.

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

1. Работы по содержанию помещений общего пользования (выполняется в зависимости от этажности дома и периода эксплуатации).

№	Перечень работ	Периодичность
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей с 1 по 2 этаж	Ежедневно (кроме выходных и праздничных дней)
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей свыше 2 этажа	3 раза в неделю
3	Мытье лестничных площадок и маршей с 1 по 3 этаж	3 раза в месяц
4	Мытье лестничных площадок и маршей: выше 3 этажа	3 раза в месяц
5	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков	4 раза в год
6	Мытье окон и обметание пыли с потолков	2 раза в год

2. Работы по содержанию придомовой территории (работы выполняются в зависимости от классов территорий, уборочных площадей, технологии уборки. Данные работы выполняются в рабочее время управляющей организации (исполнителя услуги), за исключением объявления в соответствии с законодательством Российской Федерации чрезвычайной ситуации).

№	Перечень работ	Периодичность
Холодный период		
1	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 10 см	По мере необходимости
2	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 10 см	По мере необходимости
3	Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова)	Ежедневно (кроме выходных и праздничных дней)
4	Очистка территории от наледи и льда	По мере необходимости
5	Посыпка территории противогололедными материалами	По мере необходимости
6	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	Очистка ежедневно (кроме выходных и праздничных дней) промывка в летний период
7	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно (кроме выходных и праздничных дней)
8	Уборка площадки перед входом в подъезд	Ежедневно (кроме выходных и праздничных дней)
Теплый период		
9	Подметание и частичная уборка территории	Ежедневно (кроме выходных и праздничных дней)
10	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	Очистка ежедневно (кроме выходных и праздничных дней), промывка ежемесячно
11	Уборка газонов	По мере необходимости
12	Выкашивание газонов (при высоте растений более 30 см)	3 раза за летний период
13	Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха	Ежедневно (кроме выходных и праздничных дней)
14	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно (кроме выходных и праздничных дней)
15	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	Еженедельно

3. Работы по вывозу твердых и жидких бытовых отходов, дератизации и дезинсекции.

№	Перечень работ	Периодичность
1	Вывоз твердых бытовых отходов (при накоплении более 1 куб. м)	Ежедневно

2	Вывоз крупногабаритного мусора (подбор)	По графику
3	Проведение дератизации и дезинсекции	По графику

4. Работы по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

№	Перечень работ	Периодичность
1	Устранение аварий в соответствии с предельными сроками устранения недостатков (сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления)	В течение 24-72 ч (при обеспечении доступа к инженерным сетям)
2	Содержание аварийно-диспетчерской службы	Ежедневно

5. Обязательные плановые осмотры визуальным способом (по внешним признакам износа) общего имущества многоквартирного дома (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, без выполнения работ по текущему ремонту).

№	Элементы и помещения здания	Периодичность
1	Крыши	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Каменные конструкции (в т.ч. железобетонные)	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Металлические конструкции	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
5	Внутренняя и наружная отделка, фасады	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
6	Дворовое освещение	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
7	Внутридомовые электросети и этажные электрощитки	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
8	Электросети в подвалах, подпольях и на чердаках	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
9	Вводные распределительные устройства (ВРУ)	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
10	Электр. Светильники с заменой перегоревших ламп и чисткой	По мере необходимости
11	Осмотр систем холодного водоснабжения, проложенных в подвальных помещениях и на чердаках	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
12	Осмотр водомерных узлов	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
13	Осмотр систем водоотведения в подвальных помещениях	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
14	Осмотр канализационных выпусков в канализационные колодцы	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)

6. Работы по содержанию конструктивных элементов здания (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, в зависимости от этажности).

№	Перечень работ	Периодичность
1	Очистка чердачных помещений и кровли от посторонних предметов и мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	По мере необходимости
2	Проверка исправности и закрытие чердачных слуховых окон, выходов на кровлю	По мере необходимости
3	Удаление с крыш сосулек и наледи (размером более 50 см над тротуарами и входами в подъезды)	По мере необходимости
4	Очистка фасадов от несанкционированных надписей и реклам	По мере необходимости
5	Проверка состояния продухов в цоколях зданий (с закрытием в холодный период)	По мере необходимости
6	Проверка состояния входных дверей и оконных заполнений	По мере необходимости
7	Смена запирающих устройств на окнах и дверях подъездов	По мере необходимости
8	Установка доводчиков на входных дверях	По мере необходимости

7. Работы по обслуживанию сетей холодного водоснабжения и водоотведения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома).

№	Перечень работ	Периодичность
---	----------------	---------------

1	Проверка основных задвижек и вентилях, предназначенных для отключения и Регулирования систем холодного водоснабжения	1 раз в год
2	Проверка укрепления трубопроводов водоснабжения и канализации	2 раза в год
3	Набивка сальников в запорных устройствах систем холодного водоснабжения	По мере необходимости
4	Уплотнение резьбовых соединений	По мере необходимости
5	Проверка изоляции трубопроводов	1 раз в год
6	Прочистка канализационных лежачков и выпусков канализации до системы дворовой канализации	По мере необходимости

8. Работы по обслуживанию электрических сетей (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома).

№	Перечень работ	Периодичность
1	Замена электроламп в светильниках наружного освещения (в т.ч. фасадных светильниках) и перегоревших электролампочек в подъездах, подвалах, чердаках	1 раз в квартал
2	Мелкий ремонт выключателей и электропроводки в подъездах, подвалах, чердаках	По мере необходимости

9. Работы по обслуживанию внутридомовых сетей теплоснабжения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома).

№	Перечень работ	Периодичность
1	Детальный осмотр разводящих трубопроводов, наиболее ответственных элементов Системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматич. устройств)	1 раз в год
2	Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости
3	Промывка грязевиков	1 раз в год
4	Контроль за параметрами теплоносителя	1 раз в неделю
5	Проверка исправности запорно – регулирующей арматуры	1 раз в год
6	Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта	1 раз в год
7	Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений, тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях	1 раз в год
8	Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования	1 раз в неделю
9	Промывка системы отопления дома	1 раз в год
10	Регулировка и наладка системы отопления дома	В течение отопительного сезона
11	Консервация, расконсервация системы отопления	2 раза в год
12	Подготовка к осенне-зимнему периоду	1 раз в год

10. Перечень работ связанных с управлением дома:

№	Перечень работ
1	Хранение и ведение технической документации по многоквартирным домам.
2	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ.
3	Подготовка предложений о проведении капитального и/или текущего ремонта в многоквартирных домах, подготовка предложений о плановых работах.
4	Взыскание задолженности по оплате услуг.
5	Осуществление учета потребителей услуг и работ в многоквартирном доме.
6	Информационные услуги (диспетчерские услуги).
7	Подготовка пожарных деклараций
8	Работы по повышению энергоэффективности и энергосбережению.

Исполнитель ООО Управляющая компания «Этажи» Директор _____ / Нагибин В.Н./ (подпись) М.П.	Заказчик По доверенности (протокол № 2 от 24.04.2017г.) _____/Усова Е.В./ (подпись)
---	---

