(14)

Договор

управления многоквартирным домом

г. Тюмень «13» 09 2006 г.

Собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении №7 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **«Собственники жилых помещений»**, муниципальное учреждение «Тюменское городское имущественное казначейство» в лице директора Сбродова Николая Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Наймодатель»**, а также собственники нежилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении №8 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **«Владельцы нежилых помещений»**, и именуемые все вместе **«Заказчики»** с одной стороны,

и ООО « Управляющая компания «ЗАПАД», в лице директора Усова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **"Управляющая организация"**, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: г.Тюмень, ул. Мельникайская д. 21 корпус_____.

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

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений;
- надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

1.3. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего договора указанные лица именуются пользователями помещений.

1.4. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Заказчиков и пользователей помещений в период срока действия договора, установленного п.8.1 настоящего договора с учетом положений п.2.4.1. настоящего договора.

1.5. В состав общего имущества жилого дома включаются:

) 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические гажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного анспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное бслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, ойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

крыши;

ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балонные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого посещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за предеми или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных гоударственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая нсформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллекные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расожен многоквартирный дом.

нутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлеот стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих ойств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на дах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного обования, расположенного на этих сетях.

утридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, ктивных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

утридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратущиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и ов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем атической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных в, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней грани- индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудорасположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных се-

тей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

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

1.7. Границей эксплутационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (до первого вентиля);
- на системе канализации – плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети:
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющаяся частью квартиры) или отгороженный тамбур.

1.8. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений путем оказания услуг по управлению по перечню, приведенному в приложении №1 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения.

1.9. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по перечню и объему работ, услуг по содержанию многоквартирного дома и перечню работ по выполнению текущих ремонтов, определяемых приложениями №2 и №3 к настоящему договору, в объеме фактически собранных денежных средств. Изменения в указанные перечни услуг, работ вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения.

1.10. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

1.11. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования)

1.12. Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией 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 многоквартирного дома. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту,
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта,
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта,
- срок начала и окончания работ по проведению капитального ремонта,
- порядок финансирования капитального ремонта,
- сроки возмещения расходов,
- прочие связанные с проведением капитального ремонта условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Заказчиками и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Заказчиками в порядке, установленном ЖК РФ.

1.13. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

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

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

1.14. Управляющая организация обеспечивает пользователей помещений коммунальными услугами: горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами-пользователями помещений и в целях производственного потребления Владельцами нежилых помещений.

1.15. 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 Жилищному кодексу Российской Федерации:

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. №491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме).
- «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительст

РФ от 23.05.2006 №307(далее - Правила предоставления коммунальных услуг).

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

- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.06 г. №25 (далее – Правила пользования жилыми помещениями).

1.16. Наймодатель действует по настоящему договору в интересах соответствующих граждан - нанимателей и членов их семей.

Отношения, связанные с надлежащим исполнением нанимателями, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), договорами социального найма и найма жилого помещения, а также Правилами пользования жилыми помещениями, в части, не противоречащей ЖК РФ, а также положениями настоящего договора, которые доводятся до сведения нанимателей в порядке, установленном п.2.3.1. настоящего договора.

1.17. 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. Все остальные отношения по управлению многоквартирным домом регулируются положениями настоящего договора между Управляющей организацией и Владельцами таких нежилых помещений - пользователями помещений.

1.18. Осуществляя управление по настоящему договору, Управляющая организация обязуется оказывать пользователям помещений услуги, работы, не вошедшие в перечни работ, услуг, определяемые в порядке, установленном пп.1.8., 1.9, 1.12. и 1.14. настоящего договора.

Перечень и стоимость таких услуг, работ, связанных с содержанием и ремонтом имущества Собственников помещений, которые Управляющая организация обязуется оказывать и выполнять по настоящему договору по заявкам пользователей помещений, приведен в приложении № 5 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 помещений обязуются:

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

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

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

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

2.1.3. Соблюдать и поддерживать собственное жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения.

2.1.4. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места (мусоропровод, контейнерная площадка). Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

2.1.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

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

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

2.1.8. 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, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц пользователей помещений.

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

2.1.10. Ежемесячно 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, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях не использования Владельцами нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

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

2.1.12. 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.

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

2.1.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи коммунальных услуг.

2.1.15. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

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

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

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

2.1.19. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

2.1.20. Передать Управляющей организации в срок не позднее 5 дней с момента заключения настоящего договора техническую и иную документацию на многоквартирный дом.

2.1.21. При заключении настоящего договора не позднее 10 дней предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих право собственности на занимаемые Собственниками жилые и нежилые помещения.

2.1.22. Рассматривать предложения Управляющей организации о привлечении инвестиций в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственниками и в течение 15 дней давать мотивированный ответ по ним.

2.1.23. Рассматривать предложения Управляющей организации о распоряжении общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Заказчиками и в течение 15 дней давать мотивированный ответ по ним.

2.1.24. Не позднее 15 февраля 2007 года, провести общее собрание Собственников и пересмотреть на общем собрании размер оплаты по настоящему договору на следующий год с учетом предложений Управляющей организации.

2.1.25. Ежегодно не позднее 15 февраля каждого последующего года, пересматривать на общем собрании Собственников размер оплаты по настоящему договору с учетом предложений Управляющей организации.

2.1.26. Определить уполномоченного представителя Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.

2.1.27. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме лиц, которым Управляющая организация, будет представлять краткий письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему договору.

2.1.28. В случае отъезда из квартиры вместе со всеми совместно проживающими членами семьи (отпуск, командировка, лечение в клинике и т.д.) на срок более чем 03 (три) дня уведомить Управляющую компанию об этом и сообщить контактные телефоны и адреса лиц, имеющих право доступа в жилое помещение на случай возникновения аварийной ситуации.

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

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

2.2. Владельцы нежилых помещений обязуются:

2.2.1. Использовать нежилое помещение в соответствии с условиями настоящего договора и исключительно по прямому назначению.

2.2.2. Нести возникающие в связи с эксплуатацией помещения расходы, в том числе на оплату текущего ремонта и расходуемых в процессе эксплуатации материалов, поддерживать помещение в исправном состоянии.

2.2.3. Соблюдать правила противопожарной безопасности, а такжеправила пользования тепловой и электрической энергией.

2.2.4. Содержать в чистоте и порядке часть придомового земельного участка, примыкающую к нежилому помещению (с фасадной стороны и со стороны двора).

2.2.5. В установленные п.4.5. настоящего договора сроки оплачивать потребленные коммунальные услуги. Услуги телефонной связи должны оплачиваться по факту пользования каждым абонентским номером.

2.3. Наймодатель жилых помещений обязуется:

2.3.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору в течение 10 рабочих дней с момента заключения настоящего договора направить нанимателям извещение о выбранной Управляющей организации, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных пп..1.8., 1.9. и 1.12. настоящего договора. Извещение должно содержать информацию о порядке обслуживания нанимателей и членов их семей по настоящему договору с указанием адресов и телефонов руководителя Управляющей организации, диспетчерских и дежурных служб, абонентского отдела.

При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Наймодатель обязан информировать нанимателей о порядке и условиях обслуживания Управляющей организацией и обеспечении предоставления ею коммунальных услуг, перечисленных в п.п. 1.8., 1.9. настоящего договора, о порядке и условиях оплаты услуг управляющей организации.

2.3.2. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг содержания и ремонта общего имущества, а также коммунальных услуг.

2.3.3. Предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.

2.3.4. До заселения жилых помещений нести расходы на содержание жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома, а также расходы на оплату услуг отопления.

2.3.5. Представить Управляющей организации сведения о гражданах - нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, в срок не позднее 10 дней с момента заключения настоящего договора.

2.3.6. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма, после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя).

2.4. Управляющая организация обязуется:

2.4.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом в срок не позднее 30-ти дней со дня подписания настоящего договора.

2.4.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц 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 и условиями их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным п. 1.8, 1.9, 1.12 и 1.14 настоящего договора.

2.4.3. Обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном п.1.14 настоящего договора.

Коммунальные услуги должным отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.4.4. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг в течение суток со дня их обнаружения, а в случаях, если данные недостатки произошли по вине Управляющей организации, то в течение 7 дней устранить их.

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

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

2.4.7. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

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

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

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

2.4.11. Обеспечить своевременное (за 10 календарных дней до предстоящего отключения) информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение суток с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого Пользователя помещения месте.

2.4.12.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.

2.4.13. В порядке, установленном в п.4.7. настоящего договора направлять Собственникам жилых помещений, нанимателям, Владельцам нежилых помещений, а также Наймодателю - до заселения жилых помещений, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

2.4.14. Рассматривать в течение 10 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.

2.4.15. Ежегодно представляет Собственникам помещений в многоквартирном доме в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

2.4.16. За 30 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, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

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

2.4.18. Информировать пользователей помещений 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.

2.4.19. Организовать самостоятельно или с привлечением третьих лиц начисление и сбор платежей, осуществляемых собственниками в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции-извещения не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

2.4.20. Информировать Собственников помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.4.21. Организовать перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

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

2.4.23. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в помещении Собственника за его счет и по его заявлению в сроки, предусмотренные нормативами, а в случае аварии – незамедлительно, по стоимости, указанной в Приложении № 5 к настоящему договору либо на договорной основе.

3. ПРАВА СТОРОН.

3.1. Заказчики имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

3.1.2. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

3.1.5. Расторгнуть настоящий договор в случае прекращения права собственности, путем предоставления Управляющей организации копий документов, подтверждающий данный факт (копия договора купли-продажи, дарения, мены и т.д.) и по иным основаниям, предусмотренным настоящим договором.

3.2. Собственники жилых помещений и Владельцы 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. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе путём обращения в судебные органы с отнесением расходов на ответчика (госпошлина, услуги юриста, бухгалтера, канцелярские и транспортные расходы и т.д.).

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

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

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

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

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;
- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;
- в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Собственнику коммунальных услуг.

3.3.7. С согласия Собственников помещений привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственниками.

3.3.8. С согласия Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками.

3.3.9. Устанавливать на Общем имуществе инженерное и иное оборудование.

3.3.10. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.11. Требовать от Собственников оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.3.12. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчиков или Пользователей помещений.

3.3.13. 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, 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.

3.3.14. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3.15. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию мно-

гоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3.16. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Оплата Собственником услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае принятия Заказчиком решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по Капитальному ремонту и сроков их проведения, а так же размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, Плата за содержание и ремонт помещения для Собственника включает плату за Капитальный ремонт.

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

4.3. Стороны договорились, размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, вывоз ТБО с одного квадратного метра общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, составляет __ руб. __ коп. и определяется согласно тарифу, утвержденному Постановлением Администрации г. Тюмени № 1-пк от 27.01.2006 г. «Об утверждении перечня работ, входящих в плату за содержание и ремонт жилого помещения»; размер платы за управление многоквартирным домом составляет 85 копеек за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику: размер платы за обслуживание коллективных антенн составляет: 1-4 канала – 10 руб. в месяц, 5-9 каналов – 16 руб. в месяц, 10-14 каналов – 25 руб. в месяц.

4.4. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.5. Оплата коммунальных услуг осуществляется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам.

Порядок определения размера платы за коммунальные услуги указан в Приложении № 6 к настоящему Договору.

4.6. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги управляющей организации.

4.7. Расчетным периодом для внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 01- го по последнее число.

Плата вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов представляемых Собственнику Управляющей организацией не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным.

4.8. В случае не внесения Собственником платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги в установленные сроки начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.9. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При временном отсутствии граждан 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.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с п.п.4.12.- 4.16. настоящего договора

4.11. Услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям настоящего договора.

Установленной продолжительностью перерывов в оказании услуг и выполнении работ является предельная длительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ, определенная в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иными требованиями законодательства Российской Федерации и условиями настоящего договоров.

4.12. Собственники жилых помещений и наниматели жилых помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы в управляющую организацию.

Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения.

4.13. В случаях, указанных в п.4.10. настоящего договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.14. Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.15. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.16. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных настоящим договором работ, возникших, по объективным причинам, связанным с аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Собственниками дополнительно.

4.17. Размер оплаты Собственником услуг по настоящему Договору, содержащийся в разделе 4 настоящего договора, действует по _____ 200_ года и подлежит пересмотру не позднее 15 февраля 2007 года на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации.

В дальнейшем размер оплаты, Собственником услуг по настоящему Договору, содержащийся в разделе 4 настоящего договора, подлежит ежегодному обязательному пересмотру не позднее 15 февраля каждого последующего года на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации.

В случае если общим собранием Собственников будет принято решение об изменении условий раздела 4 настоящего договора, такие изменения оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

В случае не согласия Управляющей организации с утвержденными общим собранием Собственников на следующий год условиями оплаты услуг (работ), дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении условий оплаты Управляющей компанией не подписывается, а настоящий договор считается автоматически расторгнутым по истечении двух месяцев после принятия общим собранием Собственников такого решения. В течение указанного двухмесячного срока условия оплаты услуг (работ) Управляющей организации определяются настоящим договором.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

5.4. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную но настоящему договору и судебные издержки.

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

5.6. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Заказчиков.

5.7. Заказчики не несут ответственности по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Заказчиков.

5.8. Условия освобождения от ответственности:

5.8.1 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.

5.8.2. 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.

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

6.4. Претензии (жалобы, заявления) могут быть предъявлены Сторонами в течение 2-х недель от даты, когда они узнали или должны были узнать о нарушении их прав. Претензии (жалобы, заявления), предъявленные по истечении данного срока Управляющая организация не рассматривает.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

7.2. Договор может быть расторгнут:

- по инициативе общего собрания Собственников в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом;
- по инициативе Управляющей организации, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению;
- по соглашению сторон;
- при наступлении условий указанных в аб.3 п.4.17. настоящего договора;
- при наступлении условий указанных в п. 2.1.29. настоящего договора;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

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

7.4. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Заказчиков, Собственники, обязаны компенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты, а так же средства направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания акта приема-передачи дома и действует до 31 декабря 2011 года.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9.2. Настоящий договор составлен на 29 листах. Один экземпляр хранится у Управляющей организации, второй у уполномоченного представителя Собственников, третий у Наймодателя, четвертый у Владельца нежилого помещения. Собственники вправе получить копию настоящего договора.

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

9.4. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - Перечень услуг (работ) по управлению.

Приложение № 2 – Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оказание которых осуществляется за счет средств платы за содержание и текущий ремонт.

Приложение № 3 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполнение которых осуществляется за счет средств платы за содержание и текущий ремонт.

Приложение № 4 – Примерный перечень работ, относящихся к капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 5 – Перечень платных услуг по ремонту помещений ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий.

Приложение № 6 – Перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией и определение размера платы за коммунальные услуги.

Приложение № 7 – Список собственников жилых помещений.

Приложение № 8 – Список собственников нежилых помещений.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ООО «Управляющая компания «ЗАПАД» 625001, г. Тюмень, ул. Затюменская,5 ИНН 7204089867 КПП 720401001 БИК 047102651 Р/счет 40702810767100153033 Западно-Сибирский банк СБ РФ г Тюмени. К/счет 30101810800000000651 ОКОНХ ОКПО ОГРН 1057200658635 Директор Усов А. В.	**Наймодатель** Муниципальное учреждение«Тюменское городское имущественное казначейство» г. Тюмень ул. Республики, 25 Директор №1 Н.М. Сбродов

с протоколом разногласий

Сведения о Заказчиках и их подписи представлены в приложениях № 7, 8 к к настоящему договору

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом
от 13.09 2006 г. № _____

Перечень услуг (работ) по управлению

Перечень услуг (работ)
1. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ
3. Заключение договоров с Ресурсоснабжающими организациями
4. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственникам за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги
5. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника
6. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг
7. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации
8. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение
9. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества, а так же расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов
10. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению, а так же расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов
11. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника
12. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также документов, являющихся основанием для их использования иными лицами
13. Представление устных разъяснений Собственникам о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
14. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий, кроме справок связанных с регистрационным учетом граждан
15. Организация регистрационного учета граждан
16. Информирование Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги
17. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, а так же расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов

ООО «Управляющая компания «ЗАПАД» 625001, г. Тюмень, ул. Затюменская,5 ИНН 7204089867 КПП 720401001 БИК 047102651 Р/счет 40702810767100153033 Западно-Сибирский банк СБ РФ г Тюмени. К/счет 30101810800000000651 ОКОНХ ОКПО ОГРН 1057200658635 Директор Усов А. В.	**Наймодатель** Муниципальное учреждение«Тюменское городское имущественное казначейство» г. Тюмень ул. Республики, 25 Директор И.М. Сбродов

Сведения о Заказчиках и их подписи представлены в приложениях № 7, 8 к к настоящему договору

Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом
от 19.09 2006 г. № _____

Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе:

а) регулировка трёхходовых кранов;

б) смена прокладок в водопроводных кранах;

в) уплотнение сгонов;

г) устранение засоров;

д) набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;

е) мелкий ремонт теплоизоляции;

ж) устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;

з) разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек;

и) очистка от накипи запорной арматуры.

2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.

3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.

4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

5. Проветривание колодцев расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме.

6. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:

а) протирка и смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общего пользования в многоквартирном доме;

б) смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей;

в) мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.

7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.

8. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

9. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах.

10. Мелкий ремонт печей и очагов в помещениях общего пользования в многоквартирном доме (в тои числе, укрепление дверей, предтопочных листов).

11. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в многоквартирных домах.

12. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

13. Регулировка и накладка внутридомовых инженерных систем отопления.

14. Регулировка и накладка внутридомовых инженерных систем вентиляции.

15. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.

16. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.

17. Регулировка и наладка систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами.

18. Уборка общих помещений в многоквартирном доме (в том числе мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли в лестничных клетках).

19. Удаление с крыш снега и наледей.

20. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

21. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов

22. Удаление бытовых отходов из многоквартирного дома и их вывоз, вывоз бытовых отходов из бункеров, вывоз (замена) контейнеров, расположенных на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом.

23. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.

24. Озеленение территории, уход за элементами озеленения, находящимися на участке, входящем в состав общего имущества.

25. Поливка тротуаров и замощенной территории, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

26. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) утепление чердачных перекрытий;

б) утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;

в) укрепление и ремонт парапетных ограждений;

г) проверка исправности слуховых окон и жалюзей;

д) изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;

е) ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;

ж) ремонт печей очагов в помещениях общего пользования;

з) утепление бойлеров;

и) утепление и прочистка каналов систем вентиляции и кондиционирования, дымоходов и газоходов;

к) замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования;

л) консервация поливочных систем;

м) проверка состояния продухов в цоколях зданий;

н) ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;

о) установка и регулировка датчиков на входных дверях;

п) ремонт и укрепление входных дверей.

28. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:

а) укрепление водосточных труб, колен, воронок;

б) расконсервирование и ремонт поливочной системы;

в) снятие пружин на входных дверях в подъезды;

г) ремонт оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

д) ремонт просевших отмосток.

Санитарное содержание придомовых территорий:

1) уборка в зимний период:

- подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз вдвое суток;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

2) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз вдвое суток;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз вдвое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
- протирка указателей - 5 раз в год.

Санитарное содержание лестничных клеток:

1) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей - 6 дней в неделю;
- выше третьего этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами - 1 раз в неделю;
- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - 6 дней в неделю;

2) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, (в домах с лифтами - 1 раз в месяц);

3) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;

4) мытье окон в подъездах - 2 раза в год;

5) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;

6) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

Обслуживание мусоропроводов:

1) профилактический осмотр мусоропроводов - 2 раза в месяц;

2)мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников - один раз в месяц;

3) удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников - 6 дней в неделю;

4) устранение засоров - по мере необходимости.

ООО «Управляющая компания «ЗАПАД» 625001, г. Тюмень, ул. Затюменская,5 ИНН 7204089867 КПП 720401001 БИК 047102651 Р/счет 40702810767100153033 Западно-Сибирский банк СБ РФ г Тюмени. К/счет 30101810800000000651 ОКОНХ ОКПО ОГРН 1057200658635 Директор Усов А. В.	**Наймодатель** Мупиципальное учреждение«Тюменское городское имущественное казначейство» г. Тюмень ул.Республики, 25 Директор _____ Н.М. Сбродов

Сведения о Заказчиках и их подписи представлены в приложениях № 7, 8 к настоящему договору

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом
от 13.09 2006 г. № _____

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1. Фундаменты

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов: смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

10. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

13. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

14. Мусоропроводы

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

15. Специальные общедомовые технические устройства

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Управляющей организацией, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

16. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

ООО «Управляющая компания «ЗАПАД» 625001, г. Тюмень, ул. Затюменская,5 ИНН 7204089867 КПП 720401001 БИК 047102651 Р/счет 40702810767100153033 Западно-Сибирский банк СБ РФ г Тюмени. К/счет 30101810800000000651 ОКОНХ ОКПО ОГРН 1057200658635 Директор Усов А. В.	**Наймодатель** Муниципальное учреждение «Тюменское городское имущественное казначейство» г. Тюмень, ул.Республики, 25 Директор Н.М. Сорокин

Сведения о Заказчиках и их подписи представлены в приложениях № 7, 8 к к настоящему договору

Приложение № 4
к договору управления
многоквартирным домом
от 19.09 2006 г. № _____

Примерный перечень работ, относящихся к капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); устройство котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; крышных и иных автономных источников теплоснабжения; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запретом на установку стальных труб); устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м и выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт и модернизация телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.

4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).

5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.

6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание.

7. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш.

8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.

9. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.

10. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

ООО «Управляющая компания «ЗАПАД» 625001, г. Тюмень, ул. Затюменская,5 ИНН 7204089867 КПП 720401001 БИК 047102651 Р/счет 40702810767100153033 Западно-Сибирский банк СБ РФ г Тюмени. К/счет 30101810800000000651 ОКОНХ ОКПО ОГРН 1057200658635 Директор Усов А. В.	**Наймодатель** Муниципальное учреждение «Тюменское городское имущественное казначейство» г. Тюмень пр. Республики, 25 Директор _____ Н.М. Сбродов

Сведения о Заказчиках и их подписи представлены в приложениях № 7, 8 к к настоящему договору

Приложение № 5
к договору управления
многоквартирным домом
от 13.09 2006 г. № _____

Перечень платных услуг по ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий

Стоимость оказания платных услуг населению

№ п/п	Наименование работ	Цена за работу, руб
1	Установка фаянсового унитаза б/бачка	156,00
2	Установка унитаза с бачком непосредственно присоединенным	398,00
3	Установка писсуара	149,00
4	Установка" Компакт" со смывным бачком	231,43
5	Установка смывного бочка	114,86
6	Установка смывной трубы	94,29
7	Установка сидений для унитаза	82,29
8	Установка умывальников с подводкой ХГВС	297,00
9	Установка умывальников с подводкой ХВС	232,00
10	Установка умывальника без подводки воды	217,00
11	Установка чугунной раковины	156,00
12	Установка мойки кухонного гарнитура на 1 отделение	248,00
13	Установка мойки кухонного гарнитура на 2 отделения	373,00
14	Установка сифона для раковины	94,77
15	Установка раковины	143,00
16	Установка сифона для ванны	120,32
17	Установка ванны	472,00
18	Установка душа со смесителем	118,29
19	Установка смесителя для умывальника	75,43
20	Установка полотенцесушителя	401,92
21	Установка водоразборных кранов	58,29
22	Установка проходных вентилей	70,29
23	Установка радиаторов 7 секций с установкой и пробивкой отверстий в стенах	372,67
24	Перекрытие стояка	159,72
25	Смена полотенцесушителя	310,00
26	Смена обыкновенного полотенцесушителя (с материалом, сваркой)	636,00
27	Смена фаянсового унитаза с сиденьем	332,00
28	Смена унитаза типа "Компакт"	394,00
29	Смена мойки	320,00
30	Смена умывальника	211,00
31	Смена раковины	196,00
32	Смена сифона	96,00
33	Смена мойки на 1 отделение на кронштейнах	279,00
34	Смена чугунной эмалированной ванны	519,43
35	Смена сидения к унитазу	74,00
36	Смена писсуаров	124,00
37	Смена чугунного и фаянсового бачков	97,00
38	Смена сместителя для умывальника	196,00
39	Смена сместителя для ванны с душем	248,00
40	Смена шарового крана смывного бачка	84,00
41	Смена крана Маевского (с материалом)	109,00
42	Смена гибкой подводки	46,70
43	Регулировка смывного бачка	28,00
44	Ремонт смесителя без снятия с места с душем	65,16

45	Ремонт смесителя без снятия с места без душа	47,19
46	Ремонт смесителя со снятием с места без душа	69,66
47	Ремонт смесителя со снятием с места с душем	83,14
48	Ремонт водопроводного крана без снятия с места	40,45
49	Устранение засоров раковин, умывальников	155,05
50	Устранение засоров унитаза	450,10
51	Укрепление расшатанного унитаза	103,36
52	Прочистка и промывка сифонов и санитарных приборов	76,40
53	Ремонт смывного бачка с регулировкой на месте со сменой шарового крана	133,71
54	Ремонт смывного бачка с регулировкой на месте со сменой резины под колпаком или у шарового крана	168,00
55	Снятие фаянсового унитаза	90,86
56	Снятие смывной трубки	89,14
57	Снятие смывного бачка	73,71
58	Снятие умывальника или чугунной раковины	82,29
59	Снятие радиаторов с места	116,57
60	Снятие ванны чугунной	217,00
61	Смена пробкоспускных кранов радиаторов	44,00
62	Смена проходных вентилей	142,29
63	Прочиска внутрен.канализации и труб, 1 м.	68,57
64	Добавление одной крайней секции радиаторов	109,71
65	Перегруппировка секций радиатора 1 секция	270,00
66	Прочистка и промывка радиаторов на месте	369,00
67	Подключение стиральной машины автомат	532,39
68	Монтажные работы, прокладка провода АППВ при скрытой проводке, 1 м.	17,80
69	Монтажные работы, прокладка провода АППВ при открытой проводке, 1 м.	11,03
70	Замена выключателя для открытой и скрытой проводки	34,50
71	Смена розетки для открытой и скрытой проводки	34,50
72	Смена неисправного потолочного патрона	27,68
73	Установка электрического счетчика	77,61
74	Установка люстры	79,13
75	Замена лампы	33,00
76	Демонтаж труб ч/к Ø 50; 1 п/м	46,00
77	Монтаж труб ПВХ Ø 50; 1 п/м (с материалом)	211,00
78	Демонтаж труб ч/к Ø 100; 1 п/м	63,00
79	Монтаж труб ПВХ Ø 100; 1 п/м (с материалом)	314,00
80	Смена труб ч/к Ø 50; 1 п/м (с материалом)	565,00
81	Смена труб ч/к Ø 100; 1 п/м (с материалом)	634,00
82	Смена труб ПВХ Ø 50; 1 п/м (с материалом)	186,00
83	Смена труб ПВХ Ø 100; 1 п/м (с материалом)	326,00
84	Замена трубы стальной на ПВХ Ø 15; 1 п/м + 2 фитинга	341,00
85	Замена трубы стальной на ПВХ Ø 20; 1 п/м + 2 фитинга	401,00
86	Замена трубы стальной на ПВХ Ø 25; 1 п/м + 2 фитинга	474,00
87	Замена трубы Ø 15 1 п/м (с материалом)	214,00
88	Замена трубы Ø 15 1 п/м	152,00
89	Замена трубы Ø 20 1 п/м (с материалом)	240,00
90	Замена трубы Ø 20 1 п/м	162,00
91	Врезка патрубков Ø 15 (с материалом)	699,00
92	Врезка патрубков Ø 20 (с материалом)	701,00
93	Составление акта осмотра инженерных сетей (1 ч)	153,64
94	Составление дефектной ведомости (1 ч)	153,64
95	Составление дефектной ведомости с расчетом стоимости выполняемых работ	307,28
96	Замена предохранителей	19,04

ООО «Управляющая компания «ЗАПАД» 625001, г. Тюмень, ул. Затюменская,5 ИНН 7204089867 КПП 720401001 БИК 047102651 Р/счет 40702810767100153033 Западно-Сибирский банк СБ РФ г Тюмени. К/счет 30101810800000000651 ОКОНХ ОКПО ОГРН 1057200658635 Директор Усов А. В.	**Наймодатель** Муниципальное учреждение«Тюменское городское имущественное казначейство» г.Тюмень ул.Республики, 25 Директор_____ Н.М. Сбродов

Сведения о Заказчиках и их подписи представлены в приложениях № 7, 8 к к настоящему договору

Приложение № 6
к договору управления
многоквартирным домом
от 13.09 2006 г. № _____

Примерный перечень коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией и определение размера платы за коммунальные услуги (в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома).

1.По настоящему договору Управляющая организация обеспечивает Собственнику предоставление следующих коммунальных услуг (в зависимости от степени благоустройства дома):

1.1. Холодное водоснабжение
1.2. Горячее водоснабжение
1.3. Водоотведение
1.4. Электроснабжение
1.5. Газоснабжение
1.6. Отопление

2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, в порядке установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов, установленных в соответствии с требованиями законодательства РФ органами государственной власти РФ, органами местного самоуправления.

3. Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

ООО «Управляющая компания «ЗАПАД» 625001, г. Тюмень, ул. Затюменская,5 ИНН 7204089867 КПП 720401001 БИК 047102651 Р/счет 40702810767100153033 Западно-Сибирский банк СБ РФ г Тюмени. К/счет 30101810800000000651 ОКОНХ ОКПО ОГРН 1057200658635 Директор Усов А. В.	**Наймодатель** Муниципальное учреждение«Тюменское городское имущественное казначейство» г.Тюмень ул.Республики, 25 Директор №1 Н.М.Сбродов

Сведения о Заказчиках и их подписи представлены в приложениях № 7, 8 к к настоящему договору

Квартировская 41

Дополнительное соглашение №1
к договору управления многоквартирным домом
от «19» сентября 200 6 г.

г.Тюмень «____» _____ 2010 г.

Собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении №1 к настоящему дополнительному соглашению), именуемые в дальнейшем **«Собственники жилых помещений»**, Собственники нежилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении №2 к настоящему дополнительному соглашению), именуемые в дальнейшем **«Владельцы нежилых помещений»**, именуемые все вместе **«Собственники»,** с одной стороны,

и ООО «Управляющая компания «ЗАПАД», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»,** в лице директора Усова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **«Стороны»,**

в соответствии с п.9.1. и 9.3. договора управления многоквартирным домом от «19» 09 20 06 г. договорились подписать настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Преамбулу договора изложить в новой редакции следующего содержания:

«Собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении №7 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **«Собственники жилых помещений»**, а также собственники нежилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении №8 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **«Владельцы нежилых помещений»**, именуемые все вместе **«Собственники»** с одной стороны,

и ООО «Управляющая компания «ЗАПАД», в лице директора Усова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»,** с другой стороны, именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем».

2. Пункт 1.13. договора изложить в новой редакции следующего содержания:

«Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц».

3. Пункт 1.16. договора исключить.

4. Пункты 2.1.22., 2.1.24. и 2.1.25. договора исключить.

5. Пункт 2.2. договора дополнить пунктом 2.2.6. следующего содержания:

«Ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и прочие услуги, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

Владелец нежилого помещения самостоятельно получает документы на оплату в месте нахождения Управляющей организации.

Не использование Владельцем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальные услуги».

6. Пункт 2.3. договора исключить.

7. Пункт 2.4.1. договора после слов «настоящего договора» дополнить словами «и исполнять обязательства, предусмотренные п.2.4. настоящего договора, в порядке, предусмотренном законодательством, в пределах предоставленных полномочий и фактического объема финансирования Собственниками помещений».

8. В пункте 2.4.13. договора исключить слова «а также Наймодателю – до заселения жилых помещений».

9. В пункте 2.4.12. договора слова «10 дней» заменить словами «30 календарных дней».

10. Пункт 2.4.20. договора изложить в новой редакции следующего содержания:

«Информировать Собственников помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за коммунальные услуги в ином размере, путем размещения информации на информационных стендах подъездов».

11. Пункт 3.1. договора дополнить пунктом 3.1.6. следующего содержания:

«В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в жилое (нежилое) помещение электроэнергии, холодного

водоснабжения, горячего водоснабжения, отопления на условиях, согласованных с Управляющей организацией».

12. Пункт 3.3. договора дополнить пунктом 3.3.17. следующего содержания:

«осуществлять перемещение денежных средств с одних статей расходов на другие статьи для достижения эффективного выполнения условий договора управления многоквартирным домом по содержанию общего имущества многоквартирного дома».

13. Пункт 3.3. договора дополнить пунктом 3.3.18. следующего содержания:

«Средства, полученные за счет экономии по ресурсосбережению, оставлять на расчетном счете Исполнителя и лицевом счете дома для возмещения непредвиденных и плановых затрат на предоставление жилищных услуг».

14. Пункт 3.3.8. договора дополнить абзацем следующего содержания:

«В целях управления многоквартирным домом Управляющая организация вправе вступать от своего имени, но в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, в договорные отношения с третьими лицами (физическими и юридическими лицами) по вопросам предоставления в пользование им части общего имущества многоквартирного дома, размещения рекламных конструкций, размещения оборудования организаций предоставляющих услуги телефонной связи, кабельного телевидения, Internet и др. Управляющая организация самостоятельно определяет существенные условия договоров».

15. Пункт 4.2. договора исключить.

16. Пункт 4.3. договора изложить в новой редакции следующего содержания:

«Стоимость предоставляемых услуг определяется в следующем порядке:

- цена по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме составляет 11 руб. 30 коп. Размер платы за данную услугу устанавливается сроком на один год и подлежит ежегодной индексации в соответствии с общероссийским индексом инфляции;

- размер платы за вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора, устанавливается органами местного самоуправления г.Тюмени;

- размер платы за услуги по содержанию лифтового хозяйства, устанавливается органами местного самоуправления г.Тюмени;

- размер платы за обслуживание коллективной антенны составляет 50 руб. 2 коп. Размер платы за данную услугу устанавливается сроком на один год и подлежит ежегодной индексации в соответствии с общероссийским индексом инфляции;

- размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом составляет 1,96 руб. Размер платы за данную услугу устанавливается сроком на один год и подлежит ежегодной индексации в соответствии с общероссийским индексом инфляции;

- размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами местного самоуправления г.Тюмени и Региональной энергетической комиссией, и определяется исходя из показаний приборов учета, а при отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

Порядок определения размера платы за коммунальные услуги указан в Приложении №6 к настоящему Договору.

Размер платы за все виды услуг в доме устанавливается одинаковым для всех собственников помещений».

17. Пункт 4.5. договора исключить.

18. Пункт 4.10. договора изложить в новой редакции следующего содержания:

«При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ».

19. Пункт 4.17. договора исключить.

20. Пункт 5.4. договора дополнить предложением следующего содержания:

«В случае уклонения Собственником помещения от оплаты в течение более 6-ти месяцев Управляющая компания после письменного уведомления Собственника вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством».

21. Пункт 5.8. договора изложить новой редакции следующего содержания:

5.8.1. 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.

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.

5.8.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего договора, а также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств.

5.8.3. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.8.4. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

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

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

22. В Пункте 7.2. договора исключить слова «при наступлении условий указанных в абз.3 п.4.17. настоящего договора».

23. Пункт 8.2. договора изложить в следующей редакции:

«При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на 5 (Пять) лет и на тех же условиях».

24. Пункт 9.5. договора дополнить Приложением №9 «Согласие собственников помещений на обработку персональных данных» в редакции Приложения №3 к настоящему дополнительному соглашению.

25. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны будут руководствоваться условиями договора управления многоквартирным домом от 19 сентября 2006 г.

26. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания сторонами, распространяется на взаимоотношения сторон с 01.01.2010 г., и является неотъемлемой частью договора управления многоквартирным домом от 19.09 2006 г.

27. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у Управляющей организации, второй у уполномоченного представителя Собственников.

ООО «Управляющая компания «ЗАПАД» 625001, г. Тюмень, ул. Затюменская,5 ИНН 7204089867 КПП 720401001 БИК 047102651 ОГРН 1057200658635 Р/счет 40702810767100153033 Западно-Сибирский банк СБ РФ г Тюмени К/счет 30101810800000000651 Директор Усов А. В.	Сведения о Заказчиках и их подписи представлены в приложениях №1, 2 к настоящему дополнительному соглашению