

Договор
управления многоквартирным домом № 127 по улице Карла Маркса, г.Тюмень

г. Тюмень

«27» 09 2024 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания № 1 от 26.09 2024 г., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Забота», в лице директора Панихидиной Оксаны Николаевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Основные понятия, применяемые в договоре.

1.1. Общее имущество в многоквартирном доме – в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты расположенные на указанном земельном участке.

1.2. Управление многоквартирным домом - комплекс мероприятий, включающий организацию эксплуатации многоквартирного дома, взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных услуг. А также все виды работ с собственниками, нанимателями и арендаторами помещений в многоквартирном доме.

1.3. Комплекс услуг по содержанию и ремонту:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый ответственными лицами Управляющей организации, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан и устранение причин;

б) освещение помещений общего пользования;

в) уборка санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

г) контроль соблюдения мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

д) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке. Входящем в состав общего имущества;

ж) текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) техническое обслуживание входящих в состав общего имущества многоквартирного дома инженерных сетей и оборудования; санитарно-технического оборудования и коммуникаций; электросетей и приборов учета электроэнергии; приборов учета тепловой энергии;

и) работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение Собственника, не относящихся к общему имуществу, за

отдельную плату по заявке Собственника в соответствии с заключенным с ним договором на выполнение таких работ;

к) организация заключения договоров с организациями по предоставлению всех видов коммунальных услуг;

л) организация расчетно-кассового обслуживания, организация начислений и сбора платежей через ОАО «ТРИЦ». Оплата жилищно-коммунальных услуг без взимания комиссии производится через кассу и личные кабинеты в ОАО «ТРИЦ».

м) организация круглосуточной аварийно-диспетчерской службы;

1.4. Комплекс коммунальных услуг:

а) отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения систем отопления);

б) холодное и горячее водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую для бытовых нужд, используемую по полив газонов и тротуаров, для уборки мест общего пользования);

в) электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору электрическую энергию на освещение придомовой территории);

г) водоотведение;

1.5. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системы горячего и холодного водоснабжения – резьбовое соединение до первого отсекающего устройства;

- на системе отопления - резьбовое соединение до первого отсекающего устройства;

- на системах канализации – плоскость раструба тройника стояка канализации;

- по электрооборудованию – болтовые соединения (зажимы) кабельных наконечников присоединяющие электрический кабель к аппарату защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) квартирной электросети;

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющиеся частью квартиры) либо внутренняя стена отгороженного тамбура.

1.6. Указанные в пунктах 1.3. и 1.4. настоящего договора услуги оказываются Управляющей организацией в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда утвержденными Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2003 года Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительством Российской Федерации №307 от 23.05.2006 года, а так же в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации №491 от 13.08.2006 года, Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 года.

2. Предмет договора.

2.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем

собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Постановления Правительства от 13 августа 2006 г. N 491.

2.4. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

2.5. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель совета дома.

2.6. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно (до выбора нового уполномоченного лица) могут быть исполнены членом совета дома.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору со дня внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

3.1.2. Обеспечить качественное оказание услуг, установленных пунктами 1.3 и 1.4 настоящего договора.

3.1.3. Оказывать услуги, предусмотренные приложениями №1, №2, №3 к настоящему договору.

3.1.4. Принимать через аварийно-диспетчерскую службу к сведению информацию об источниках потенциальной или прямой опасности возникновения неполадок, обеспечивать оперативную проверку данной информации, и, в случае ее оправданности производить ремонтные и иные работы по устранению указанных неполадок.

3.1.5. Устранять возникшие неисправности инженерных и сантехнических коммуникаций общего пользования по заявкам собственников в кратчайший технически возможный срок.

3.1.6. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования.

3.1.7. Заключать договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных услуг с исполнителями, подрядчиками.

3.1.8. Ежемесячно, не позднее 5 числа предоставлять расчет оказанных услуг; принимать от собственников платежи за оказанные Управляющей организацией услуги с выдачей соответствующих платежных документов.

3.1.9. Обеспечивать выставление собственникам помещений счетов на оплату жилищных услуг не позднее 5 числа следующего за расчетным.

3.1.10. Вести техническую и иную документацию, сопровождающую деятельность Управляющей организации, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.11. Уведомлять собственника за 24 часа об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей. Перерыв в подаче, прекращение или ограничение работы инженерных сетей без согласования с собственником и без соответствующего его предупреждения

допускается в случае необходимости принять неотложные меры по предотвращению или ликвидации аварии при условии немедленного последующего уведомления собственника об этом.

3.1.12. От имени собственников заключать Договоры на пользование общим имуществом с последующим использованием денежных средств от оборота на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.14. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.15. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). При невыполнении (неоказании) работ и/или услуг зафиксировать факт невыполнения соответствующим актом и произвести перерасчет платы за содержание и ремонт занимаемого помещения.

3.1.16. Осуществить перерасчет в установленном порядке в случае оказания услуг выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, а также оказания иных жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.17. Информировать Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение; водоотведение, отопление; электроэнергия; обращение с твердыми коммунальными отходами) не позднее даты выставления платежных документов.

3.1.18. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, представить собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также разместить указанный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства на сайте <https://dom.gosuslugi.ru/>.

3.1.19. Обеспечить собственников информацией о режиме работы и телефонах управляющей организации, телефонах аварийных служб путем указаний их на платежных документах или путём размещения объявлений в подъездах дома на информационных стендах управляющей организации, на сайте управляющей организации.

3.1.20. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.21. Фиксировать факты причинения вреда имуществу Собственника (Собственников).

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать с собственника (нанимателя) платы за потреблённые жилищные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и договорами, уплаты пени за несвоевременную и (или) неполную их оплату.

3.2.3. Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.2.4. Обращаться в органы судебной системы РФ с исковыми заявлениями о взыскании задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.5. Представлять перед третьими лицами интересы Собственников в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома.

3.2.6. Оказывать дополнительные платные услуги Собственникам помещений по их заявкам и за дополнительную плату. Стоимость дополнительных платных услуг указывается в перечне

дополнительных услуг, утвержденных руководителем Управляющей организации. Ознакомиться с перечнем Собственник может на сайте или в офисе Управляющей организации.

3.2.7. Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.8. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда, информационных стендах МКД, официальном сайте управляющей организации.

3.2.9. По согласованию с Советом дома предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.).

3.2.10. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, переносе (выносе) инженерных коммуникаций общего имущества.

3.2.11. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.12. Технический персонал (уборщица, дворник) могут использовать безвозмездно специально отведенное нежилое помещение, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для хранения инвентаря и униформы.

3.2.13. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.2.14. Уведомлять собственников помещений о проведениях профилактических осмотров общедомового имущества находящихся в помещения собственников путем размещения информации на информационных стендах МКД, на входных дверях каждого подъезда, на официальном сайте управляющей организации.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, не относящиеся к составу общего имущества в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места.

4.1.2. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.3. Обеспечить доступ в занимаемые помещения, в заранее согласованное время, уполномоченных представителей и специалистов Управляющей организации и специалистов

организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, 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.

4.1.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан (тел. +7 (912) 992-23-52).

4.1.5. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорнорегулировочные краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

4.1.6. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в строгом соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.1.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

4.1.8. Ежемесячно вносить плату за жилищные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.1.9. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать жилищные услуги жилых помещений с момента возникновения законного права пользования (подписания акта приёма – передачи, договора купли-продажи, договора найма или аренды помещения и других законных основаниях, предусмотренных законодательством РФ).

4.1.10. Принять меры по установке индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (при отсутствии). Своевременно (с 20 по 25 число каждого месяца) предоставлять их показания в ресурсноснабжающие организации.

4.1.11. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях, птиц и пчёл, копытных животных. При содержании домашних животных в помещении многоквартирного дома, собственник несёт полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животным вне помещения собственника-хозяина животного. Соблюдать санитарно – гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

4.1.12. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22 до 8 часов в будние дни, с 22 до 9 часов в выходные и нерабочие праздничные дни, а также с 13 до 15 часов ежедневно. В случае обнаружения нарушения положений указанного пункта соседи вправе обратиться в правоохранительные органы.

4.1.13. Уведомлять Управляющую организацию о смене собственника помещения, представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

4.1.14. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.1.15. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

4.1.16. Не выполнять самостоятельно и не поручать выполнение третьим лицам работ или решение других действий приводящих к порче или изменению назначения жилого помещения или мест общего пользования.

4.1.17. При проведении ремонта в помещении (квартире) самостоятельно и за свой счет вывозить строительный мусор.

4.1.18. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые

могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.2. Собственники помещений не вправе:

4.2.1. 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.

4.2.2. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения без разрешения управляющей организации.

4.2.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию многоквартирного дома и в технический паспорт.

4.2.4. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4.2.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.3. Собственник имеет право:

4.3.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором.

4.3.2. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.3.3. Получать от Управляющей организации акты о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

4.3.4. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации.

4.3.5. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилье и коммунальные услуги.

5. Стоимость услуг и порядок оплаты.

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений.

5.2. Плата за содержание и ремонт помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется в соответствии решением общего собрания собственников. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества определен в приложении № 4 к договору. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД может быть изменен собственниками помещений на ежегодном общем собрании, с учетом предложений УО.

5.4. Плата за содержание и ремонт, вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

5.5. Размер платы для Собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади помещения.

5.6. Сумма начисленных пеней за просрочку оплаты жилищно-коммунальных услуг, начисленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, указывается в счёте - квитанции.

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

5.8. При нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, управляющая компания обязана уплатить собственнику помещения в штраф в размере пятидесяти процентов величины превышения начисленной платы за содержание жилого помещения над размером платы, которую надлежало начислить, за исключением случаев, если такое нарушение произошло по вине собственника помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда или было устранено до обращения и (или) до оплаты указанными лицами.

6. Срок действия договора.

6.1. Настоящий договор вступает в законную силу с момента возникновения обязательств между сторонами оговоренных в данном договоре и действует в течении 1 (одного) года, с последующей пролонгацией Договора. Количество пролонгаций не ограничено.

6.2. Расторжение настоящего договора возможно по взаимному соглашению Сторон по инициативе Управляющей организации или Собственника.

6.3. Сторона, решившая расторгнуть договор в письменной форме уведомляет о своем решении другую сторону не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до расторжения. Расторжение договора оформляется Соглашением о расторжении.

6.4. Расторжение настоящего договора в одностороннем порядке собственником квартир допускается на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае грубого и неоднократного неисполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе отказаться в одностороннем порядке от договора управления многоквартирным домом в случае задержки оплаты коммунальных услуг Собственниками, в сумме превышающую 10% от ежемесячного платежа, а также в случае грубого неоднократного нарушения Собственниками правил и норм пользования общим имуществом многоквартирного дома.

6.5. Управляющая организация за 30 (тридцать) календарных дней до прекращения настоящего договора по любому из оснований, указанных в настоящем разделе, обязана передать всю документацию, касающуюся исполнения обязательств по настоящему договору, новой Управляющей организации или Товариществу собственников жилья.

6.6. Переход права собственности (или пользования) на помещение к другому лицу является основанием для прекращения настоящего договора. В случае отчуждения помещения любым способом (продажа, дарение и др.) Собственник обязан уведомить Управляющую организацию в порядке, предусмотренном п. 4.1.14. настоящего договора.

7. Ответственность сторон.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим Российским законодательством.

7.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника (нанимателя) в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством

7.3. В случае неисполнения Собственниками обязательств по настоящему договору при условии, что такое неисполнение повлекло причинение ущерба третьим лицам, Собственник самостоятельно отвечает перед этими лицами за негативные последствия, возникшие в результате его действий либо бездействия.

7.4. Управляющая организация несет полную ответственность за качество оказываемых услуг, а также за техническое состояние дома до момента окончания действия договора.

7.5. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих ему на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

7.6. Собственники, не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.7. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

7.8. Стороны могут внести изменения в договор управления только через решение общего собрания собственников помещений МКД.

8. Заключительные положения.

8.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой стороны. Копии настоящего Договора подлежат обязательному размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства на сайте <https://dom.gosuslugi.ru/>.

8.2 Договор заключается сроком на один год, вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами, а в случае, если стороны уже несут обязательства, оговоренные в договоре, договор вступает в силу с момента возникновения этих обязательств.

8.3. Действие договора может быть продлено сторонами на тот же срок, если ни одна из сторон не направит письменное уведомление о его расторжении.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами.

8.5. Положения, не урегулированные условиями настоящего договора, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Отсутствие решения Собственников помещений о не принятии письменного отчета в течении одного месяца с момента его размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства на сайте <https://dom.gosuslugi.ru/> является его акцептом.

8.7. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, по возможности разрешаются путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны передают дело для рассмотрения в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.9. Неотъемлемой частью настоящего договора является :




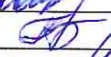

Приложение № 1 - Перечень услуг (работ) по управлению

Приложение № 2 - Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 3 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.





Приложение № 4 - Размер платы по договору

9. Реквизиты сторон

<p>Управляющая организация: ООО «Забота» 625018 г. Тюмень, ул. Кремлевская, д.85 кв.154 Тел.: 8-912-992-23-52, 8-904-476-43-48, 99-89-93 E-mail: zabota2021@yandex.ru Директор</p>  <p>О.Н. Панихина</p>	<p>Собственники: Лица, уполномоченные собственниками, на основании протокола внеочередного общего собрания собственников помещений от <u>26.09.2024 г. № 1</u> Председатель Совета МКД: Таратунина И.Н.(кв.67)  Члены Совета МКД: Камаева Е.С.(кв.76)  Птицына Я.С.(кв.38)  Мохнаткин А.Н.(кв.52) </p>
---	--

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 в целях предоставления услуг по содержанию общего имущества.
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 или письменных 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. Информирование Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги
16. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, а так же расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов

<p>Управляющая организация: ООО «Забота» 625018 г. Тюмень, ул. Кремлевская, д.85 кв.154 Тел.: 8-912-992-23-52, 8-904-476-43-48, 99-89-93 E-mail: zabota2021@yandex.ru Директор</p>  <p>О.Н. Панихина</p>	<p>Собственники: Лица, уполномоченные собственниками, на основании протокола внеочередного общего собрания собственников помещений от <u>26.09.2024 г. № 1</u> Председатель Совета МКД: Таратунина И.Н.(кв.67)  Члены Совета МКД: Камаева Е.С.(кв.76)  Птицына Я.С.(кв.38) _____ Мохнаткин А.Н.(кв.52) </p>
---	--

Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

1. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

3. Прочистка канализационного лежачка.

4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

5. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах.

6. Проверка заземления ванн.

7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

3. Снятие пружин на входных дверях.

4. Консервация системы центрального отопления.

5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

6. Ремонт просевших отмосток.

7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.

8. Укрепление флагодержателей.

Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.

1. Утепление оконных и балконных проемов.

2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.

3. Утепление чердачных перекрытий.

4. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

5. Поставка доводчиков на входных дверях.

6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

7. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.

8. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

9. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

10. Утепление бойлеров.

11. Утепление и прочистка дымоотводящих каналов.

12. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.

13. Консервация поливочных систем.

14. Укрепление флагодержателей.

15. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

16. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.

17. Ремонт и укрепление входных дверей.

Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.

3. Смена прокладок в водопроводных кранах.

4. Уплотнение сгонов.
5. Прочистка внутренней канализации.
6. Прочистка сифонов.
7. Притирка пробочного крана в смесителе.
8. Регулировка и ремонт трехходового крана.
9. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
10. Укрепление трубопроводов.
11. Проверка канализационных вытяжек.
12. Мелкий ремонт изоляции.
13. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
14. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
15. Смена (исправление) выключателей.

Прочие работы.

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Подготовка зданий к праздникам.
7. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
8. Удаление с крыш наледей.
9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
10. Уборка и очистка придомовой территории.
11. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
13. Удаление мусора из здания и его вывозка за счет средств собственников.
14. Поливка тротуаров и замощенной территории.

Санитарное содержание лестничных клеток:

1. мытье лестничных площадок и маршей первых этажей - 5 раз в неделю;
2. мытье лестничных площадок и маршей выше первого этажа - 1 раз в неделю;
3. мытье окон в подъездах - 2 раза в год;
4. влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;
5. влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

Управляющая организация:

ООО «Забота»

625018 г. Тюмень, ул. Кремлевская, д.85 кв.154

Тел.: 8-912-992-23-52, 8-904-476-43-48,

99-89-93

E-mail: zabota2021@yandex.ru

Директор



О.Н. Панихина

Собственники:

Лица, уполномоченные собственниками, на основании протокола внеочередного общего собрания собственников помещений от

26.09.2024 г. № 1

Председатель Совета МКД:

Тарагунина И.Н.(кв.67)

Члены Совета МКД:


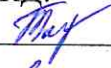



Камаева Е.С.(кв.76)

Птицына Я.С.(кв.38)

Мохнаткин А.Н.(кв.52)






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 и служебных квартирах.
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.
13. Вентиляция
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
14. Внешнее благоустройство
Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений.

<p>Управляющая организация: ООО «Забота» 625018 г. Тюмень, ул. Кремлевская, д.85 кв.154 Тел.: 8-912-992-23-52, 8-904-476-43-48, 99-89-93 E-mail: zabota2021@yandex.ru Директор</p>  <p>О.Н. Панихина</p>	<p>Собственники: Лица, уполномоченные собственниками, на основании протокола внеочередного общего собрания собственников помещений от <u>26.09.2024 г. № 1</u> Председатель Совета МКД: Таратунина И.Н.(кв.67)  Члены Совета МКД: Камаева Е.С.(кв.76)  Птицына Я.С.(кв.38)  Мохнаткин А.Н.(кв.52) </p>
---	--

Размер платы по договору:

Виды оказываемых услуг	Размер платы (руб./кв.м.)
Управление МКД	4,33
Текущий ремонт общего имущества дома	7,38
Техническое обслуживание общего имущества	6,66
Содержание ОДПУ тепловой энергии	0,35
Содержание ОДПУ водоснабжения	0,17
Содержание ОДПУ э/энергии	0,05
Обслуживание АСКУЭ	0,19
Содержание блока автоматизации теплового пункта	0,85
Содержание теплообменников	0,30
Содержание и уборка придомовой территории	5,92
Дератизация и дезинсекция	0,16
Акарицидная обработка зеленых насаждений входящей в состав общего имущества	0,02
Аварийно-диспетчерская служба	2,26
Ртутьсодержащие отходы	0,06
Уборка помещений, входящих в состав общего имущества	4,32

<p>Управляющая организация: ООО «Забота» 625018 г. Тюмень, ул. Кремлевская, д.85 кв.154 Тел.: 8-912-992-23-52, 8-904-476-43-48, 99-89-93 E-mail: zabota2021@yandex.ru Директор</p>  <p>О.Н. Панихидина</p>	<p>Собственники: Лица, уполномоченные собственниками, на основании протокола внеочередного общего собрания собственников помещений от <u>26.09.2024</u> г. № <u>1</u></p> <p>Председатель Совета МКД: Таратунина И.Н.(кв.67) </p> <p>Члены Совета МКД: Камаева Е.С.(кв.76)  Птицына Я.С.(кв.38)  Мохнаткин А.Н.(кв.52) </p>
---	---