Договор 01/2019

управления многоквартирным домом № 86, ул. Ямская, г. Тюмень

г. Тюмень «17» мая 2019 года

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, согласно Приложению № 1 к настоящему договору, в лице уполномоченного общим собранием Председателя Совета дома Браславского Алексея Витальевича, действующего на основании Решения общего собрания от «18» апреля 2019г. (Протокол №1/2019 очередного общего собрания собственников многоквартирного дома по адресу: г. Тюмень, ул. Ямская д.86 от «18» апреля 2019 года), именуемые в дальнейшем “Собственники” с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финист», в лице директора Сухарченко Юрия Аркадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем “Управляющая организация”, с другой стороны, именуемые в дальнейшем “Стороны”, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения.
   1. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является Протокол № 1 очередного общего собрания собственников многоквартирного дома по адресу: г. Тюмень, ул. Ямская д.86 от «18» апреля 2019 года.
   2. Настоящий Договор заключен подписан уполномоченным лицами является одинаковыми для всех собственников помещения.
   3. Договор управления (в т.ч. тариф) распространяет своё действие на отношения сторон с «1» апреля 2019 года.
   4. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется:

оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Тюмень, ул. Ямская д.86. (далее также - многоквартирный дом), а также придомовой территории многоквартирного дома;

предоставлять коммунальные услуги Собственникам в указанном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам;

осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

* 1. 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 (далее — ЖК РФ):

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме),

1. «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных жилых домах», утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг),

- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).

- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (далее – Правила пользования жилыми помещениями).

* 1. Деятельность Управляющей организации по управлению многоквартирным домом направлена на достижение следующих целей:

1. надлежащее содержание и ремонт общего имущества Собственников в многоквартирном доме;
2. обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом Собственников в многоквартирном доме;
3. обеспечение предоставления коммунальных услуг Собственникам по перечню и в порядке, установленными настоящим Договором.
   1. Под Собственником в настоящем договоре признается: физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Тюменская область), муниципальное образование городской округ город Тюмень, владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Члены семьи Собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме 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.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, выполняет обязанности, несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

* 1. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников в период срока действия настоящего Договора.
  2. В состав общего имущества многоквартирного дома включаются:

а) 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 этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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

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

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

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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

к) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, 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.

* 1. 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 эксплуатационной ответственности.
  2. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах теплоснабжения – до первого отсекающего крана на ответвлении от стояка;

- на системах горячего и холодного водоснабжения – до первого отсекающего крана на ответвлении от стояка;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника;

-по электрооборудованию – подводящий к квартирному прибору учета провод от общедомовой 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. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников. 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) Совет дома уполномочен большинством голосов принимать решение на использование средств из фонда текущего ремонта.
  2. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников в многоквартирном доме.

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

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

* 1. Управляющая организация обеспечивает Собственников 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 Собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания Собственников, а также оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества Собственников в многоквартирном доме согласно перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем уведомления Совета дома.  В случае, если Совет дома не принимает положительное решение и/или Советом дома совместно с Управляющей организацией не проведено общее собрание о проведение ремонта с указанием источника финансирования, либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств, либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации, Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества.

1.15 При наличии предписания органов, осуществляющих государственный жи­лищный надзор, Управляющая организация имеет право провести необходимые ремонтные работы, указанные в предписании, без проведения общего собрания собственников помещений, но при обязательном уведомлении Совета дома не менее, чем за 3 дня до проведения работ.

Источник финансирования определяется по результатам выявления причин направления в адрес Управляющей организации предписания.

Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений доме.

1. Обязанности сторон
   1. Собственники обязуются:
      1. После подписания уполномоченным лицом настоящего Договора предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих право собственности на занимаемые Собственниками жилые помещения, а так же паспортные данные, телефоны для связи и адрес электронной почты.
      2. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.
      3. 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.

* + 1. Соблюдать и поддерживать собственное жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения.
    2. 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.
    3. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.
    4. 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 сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу.
    5. Извещать Управляющую организацию об изменении числа 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.
    6. Ежемесячно до 10 числа месяца следующим за расчётным вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги, 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 нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления, водоснабжения, канализации и электроснабжения жилых помещений.
    7. 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.
    8. 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.
    9. В установленном ЖК РФ порядке согласовать, в том числе и с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.
    10. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора;
    11. 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;
    12. Согласовывать с Управляющей организацией своевременную поверку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (отопления, холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения).
    13. 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).
    14. Для осуществления контроля за выполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору избрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме совет многоквартирного дома.
    15. Сообщить в Управляющую компанию контактные телефоны и адреса лиц, имеющих право доступа в жилое помещение на случай возникновения аварийной ситуации.
    16. 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 правоустанавливающих 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.

* 1. Управляющая организация обязуется:
     1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом в срок не позднее 30-ти календарных дней со дня подписания.
     2. Обеспечить предоставление Собственникам коммунальных услуг на общедомовые нужды путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном в решении общего собрания.
     3. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты не позднее 30 минут после поступления заявки исполнителю. В случае выполнения в это время аварийных работ по другой заявке, исполнитель руководствуется нормами федерального законодательства.
     4. 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.
     5. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.
     6. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.
     7. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.
     8. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.
     9. Обеспечить своевременное (за 10 календарных дней до предстоящего отключения) информирование Собственников 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 на информационных стендах.
     10. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему Договору.
     11. Предоставлять по письменному запросу Совета дома информацию о начислениях за потребленные коммунальные услуги, отчет об исполнении работ и услуг согласно перечню (Приложение №2) и соответствующих затрат.
     12. Ежегодно представлять Собственникам в многоквартирном доме в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Управляющая организация по окончании каждого отчетного периода (полугодие) в срок до 30-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, обязана предоставить Собственникам в многоквартирном доме краткий письменный отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, а также о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям Собственников за отчетный период.
     13. В течение 10 дней рассматривать обращения Собственников, связанные с согласованием установки, поверки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг. Производить их опломбировку после установки, замены, поверки.
     14. Информировать Собственников 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 Собственниками коммунальных услуг, об условиях расчетов с Собственниками за предоставляемые им услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора.
     15. Обеспечить выставление Собственникам квитанции-извещения на оплату за жилищно-коммунальные услуги не позднее трёх рабочих дней начала месяца, следующего за расчетным месяцем.
     16. 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 или непредоставления).
     17. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.
     18. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Тюмени.
     19. 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.

1. Права сторон
   1. Собственники имеют право:
      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 Собственников, не причиняющих вреда их имуществу.
      2. При причинении их имуществу ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе.
      3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с ЖК РФ и настоящим Договором.
   2. Собственники не вправе:
      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;
      2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
      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;
      4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
      5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.
   3. Управляющая организация имеет право:
      1. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
      2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением судебных расходов на ответчика.
      3. Инициировать общие собрания собственников, принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.
      4. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.
      5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственниками не по назначению.
      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;

* + 1. По решению Собственников в многоквартирном доме, принятому на общем собрании Собственников, передавать в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц, объекты общего имущества в многоквартирном доме, 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.
    2. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему Договору.
    3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников.
    4. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственниками время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организации, 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.

В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника, либо в помещении находящимся в социальном или коммерческом найме или в аренде, грозящей повреждением имущества других Собственников, либо нанимателей или арендаторов (при отсутствии в момент аварии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании Собственника, либо нанимателя или арендатора помещения, где произошла авария, либо куда требуется доступ для устранения аварии), ликвидировать ее всеми возможными средствами и способами, вплоть до вскрытия помещения с привлечением службы МЧС и участкового уполномоченного милиции и в присутствии понятых.

* + 1. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.
    2. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.
    3. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором, по договорам, заключаемым с Собственниками.

3.3.14 В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, плата за коммунальную услугу, предоставленную собственником в жилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не менее 6 месяцев.

3.3.15 Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.3.16 Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке и сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам РФ.

3.3.17Проверять соблюдение Собственником требований настоящего договора, установленных для собственников помещений.

3.2.19 Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

3.2.20 Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

1. Порядок расчетов
   1. Оплата Собственниками услуг по настоящему Договору включает в себя:

а) Плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, резервный фонд на содержание общего имущества и иные цели;

б) Плату за коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, действующим на дату подписания настоящего договора, и могут быть изменены на основании нормативно-правовых актов г. Тюмени или на основании решения другого уполномоченного органа в области регулирования тарифов.

* 1. 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.
  2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
  3. Размер платы за жилищные услуги по договору управления - за содержание помещения, включающего в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается ежегодно не позднее 31 марта года, следующего за отчетным:

- Оформляется в Протоколе общего собрания собственников многоквартирного дома и является одинаковым для всех Собственников.

* 1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги вносятся ежемесячно Собственниками помещений в многоквартирном доме Управляющей организации до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией Собственникам помещений не позднее трёх рабочих дней месяца, следующего за расчетным месяцем.
  2. В случае не внесения Собственником платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в установленные сроки начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации, 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.
  3. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
  4. При временном отсутствии Собственников, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственников в поряд­ке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
  5. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
  6. В случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту жилого помещения Собственники вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Собственником и Управляющей организацией, либо протоколом (предписанием или иным актом) Государственной жилищной инспекции, либо вступлением в законную силу постановления суда.

1. Ответственность сторон
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управ­ляющая организация и Собственники несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.
   2. 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 Собственниками, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
   3. 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 и нанимателей жилых помещений плату, не полученную но настоящему Договору и судебные издержки.
   4. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло -, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками помещений в многоквартирном доме).
   5. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственников.
   6. Собственники не несут ответственности по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по пору­чению Собственников.
   7. Условия освобождения от ответственности:
      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.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом услуги и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг

* + 1. 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 уполномоченных органов.

1. Порядок разрешения споров
   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.
   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 РФ.
   3. Претензии (жалобы, заявления) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Сторонами в письменном виде и рассматриваются Управляющей организацией в течение месяца со дня поступления.
2. Осуществление контроля по выполнению Управляющей организацией  
   ее обязательств по Договору
   1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и/или их доверенными лицами в соответствии с их полномочиями, оформленными в порядке, предусмотренном ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации.
      1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечне, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

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

- составления актов о нарушении условий Договора

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

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

* 1. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

* 1. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.
  2. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).
  3. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

1. Условия и порядок изменения и расторжения договора
   1. Настоящий Договор может быть изменен и (или) расторгнут в порядке предусмотренным гражданским законодательством РФ.
   2. Договор может быть расторгнут:

- по инициативе общего собрания Собственников, если принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления этим домом;

- по соглашению Сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

* 1. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Собственников, Собственники обязаны компенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты, а так же средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.
  2. Действие настоящего Договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

1. Прочие условия
   1. Во всех случаях, не урегулированных положениями настоящего Договора, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.
   2. В случае, если положения настоящего Договора противоречат нормам действующего законодательства, Стороны обязаны руководствоваться нормами действующего законодательства РФ.
   3. Настоящий Договор составлен на 16 страницах, в 2 экземплярах. Любой Собственник вправе получить в Управляющей организации копию настоящего Договора.
   4. Настоящий Договор управления заключается на пять лет, распространяет своё действие на отношения сторон с «1» апреля 2019 года и действует до «01» апреля 2024 года.
   5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписываются уполномоченным общим собранием лицом – Председателем Совета МКД.
   6. Дополнительные соглашения действуют на период, ука­занный в таких соглашениях.
   7. Все приложения к настоящему Договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, уста­новленным настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью и подписываются уполномоченным общим собранием лицом.
   8. К настоящему Договору управления прилагаются:

Приложение № 1 - Список Собственников помещений многоквартирного дома № 86 ул. Ямская.

Приложение № 2 - Перечень услуг (работ) по содержанию общего имущества, по текущему ремонту управлению в многоквартирном доме.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| ООО УК «Финист»Тюменская область, г. Тюмень, ул. Ямская, 88/1, тел. 8(3452)67-29-68, 68-88-42, [ukfinist@yandex.ru](mailto:ukfinist@yandex.ru)ОГРН 1077203003195, ИНН/КПП 7204106336/720301001  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Сухарченко Ю.А.  м.п. | Уполномоченный собственниками помещений многоквартирного дома по адресу: г. Тюмень, ул. Ямская д.86 кв. 26 (Протокол № 1 очередного общего собрания собственников многоквартирного дома по адресу: г. Тюмень, ул. Ямская д.86 от «18» апреля 2019 года)  Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Браславский А.В./ |