

Договор
управления многоквартирным домом
по адресу: г. Тюмень, ул. Тимофея Кармацкого, дом 5 корпус 2

г. Тюмень

« 31 » августа 2023г.

Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения от застройщика после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, список которых указан в Приложении № 5 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Ария Уют», в лице генерального Директора Гасанова Роберта Абдулмуслимовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Тюмень, ул. Тимофея Кармацкого, дом 5 корпус 2 (отражённое в протоколе № 1 от «31» августа 2023г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания собственников.

1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации (далее — ЖК РФ), другими федеральными законами, нормативными правовыми актами.

2. Цель и предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Тюмень, ул. Тимофея Кармацкого, дом 5 корпус 2 (далее – Многоквартирный дом).

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

надлежащее содержание и ремонт общего имущества Собственников в Многоквартирном доме;

обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом Собственников в Многоквартирном доме;

обеспечение предоставления коммунальных услуг в целях содержания общего имущества по перечню и в порядке, установленными настоящим Договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Управляющая организация в течение согласованного срока за плату по заданию Собственников обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, обеспечить готовность инженерных систем Многоквартирного дома для оказания Собственникам коммунальных услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Перечень работ (услуг), выполняемых (оказываемых) Управляющей организацией в соответствии с настоящим Договором, определён в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.5. Работы и услуги, являющиеся предметом настоящего Договора, могут выполняться Управляющей организацией самостоятельно и/или с привлечением иных лиц на основании договоров, заключённых в интересах Собственников.

2.6. Управляющая организация осуществляет для общедомовых нужд обеспечение мест общего пользования холодной водой, горячей водой, тепловой энергией, электрической энергией, услугами отведения сточных вод (далее по тексту – коммунальными ресурсами) на основании договоров, заключаемых с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

2.7. Обеспечение коммунальными ресурсами жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме осуществляется на основании договоров ресурсоснабжения (оказания коммунальных услуг), заключаемых Собственниками непосредственно с ресурсоснабжающими (коммунальными) организациями, если иное не будет установлено решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме. Собственник обязан вносить плату за коммунальные ресурсы, предоставленные на общедомовые нужды, а также направлять Управляющей организации данные об объёмах коммунальных ресурсов, потреблённых за расчётный период в соответствии с указанными договорами, в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

Перечень коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), предоставление которых Собственникам осуществляется Управляющей организацией (в соответствии с договорами, заключаемыми ей с ресурсоснабжающими (коммунальными) организациями, определён в Приложении № 3 к настоящему Договору

2.8. Предоставление коммунальной услуги по обращению с твёрдыми коммунальными отходами осуществляется на основании договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключаемого Собственниками непосредственно с региональным оператором.

2.9. Управляющая организация вправе расходовать денежные средства, внесённые по статье «текущий ремонт», для выполнения работ на нужды дома, перечень которых закреплён в Приложении № 2 к настоящему Договору, Приложении № 7 к постановлению Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», без проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме, его содержание и текущий ремонт в соответствии с условиями Договора в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм, и правил в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.1.2. Обеспечить предоставление Собственникам коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), если в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору обязанность по обеспечению ими лежит на Управляющей организации.

3.1.3. Осуществлять контроль за качеством работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, если их выполнение (оказание) возложено Управляющей организацией на иных лиц (подрядные организации).

3.1.4. Обеспечить своевременную подготовку Многоквартирного дома, инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в нём и являющегося общим имуществом, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.5. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путём размещения объявлений на стендах, расположенных в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, принимать меры по устранению аварий и их последствий, если они имели место в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации.

3.1.7. Не менее чем за три дня до начала проведения плановых работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.8. Производить начисление, сбор, распределение и перерасчет платежей Собственников (нанимателей, арендаторов) за содержание, текущий ремонт, управление, коммунальные услуги, используемые на общедомовые нужды, и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.9. Предоставлять платёжные документы не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истёкшим расчётным периодом.

3.1.10. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды (путём размещения информации на стендах, расположенных в подъездах Многоквартирного дома) не позднее, чем за 10 дней до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги в ином размере; в необходимых случаях – организовать перерасчёт оплаты услуг Управляющей организации.

3.1.11. Вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом, инженерные коммуникации и иное оборудование, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также вести бухгалтерский, статистический и иной предусмотренный законодательством учёт хозяйственно-финансовых операций, связанных с управлением Многоквартирным домом.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учёт устранения указанных недостатков. Ответ на предложения, заявления и жалобы собственника предоставляется Управляющей организацией в срок, предусмотренный действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.13. Участвовать во всех проверках и обследованиях Многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам ненадлежащего выполнения работ (оказания услуг), предусмотренных

3

настоящим Договором, нарушения порядка предоставления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг) соответствующими ресурсоснабжающими (коммунальными) организациями.

3.1.14. По требованию Собственника (его законного или уполномоченного представителя) выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные документы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.15. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год путём размещения на информационных стендах Управляющей организации, а также путём размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

3.1.16. Представлять интересы Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме на предусмотренных законом основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору перед третьими лицами, за исключением представительства в органах судебной системы.

3.1.17. В целях поддержания чистоты и порядка на придомовой территории, соблюдения санитарно-эпидемиологических норм организовать сбор (размещение) строительного мусора в специально отведённом месте и его вывоз с придомовой территории путём заключения соответствующих договоров со специализированными организациями.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц (подрядные организации).

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, принимать меры по взысканию задолженности за выполненные работы (оказанные услуги), а также предусмотренных законом и настоящим Договором неустоек, убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

3.2.3. Готовить для общего собрания Собственников помещений предложения по установлению размера платы за работы и услуги по содержанию и ремонту, управление Многоквартирным домом на основании предлагаемых собранию перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год.

3.2.4. Инициировать созыв общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (в том числе внеочередного), вносить вопросы в повестку дня такого собрания; принимать участие в общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме в порядке, установленном законодательством (без права голосования).

3.2.5. Самостоятельно определять очерёдность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества, размера поступивших от Собственников средств и своих производственных возможностей, а также от необходимости исполнения предписаний уполномоченных органов власти.

3.2.6. При возникновении необходимости производства неотложных работ для устранения угрозы жизни и здоровью граждан, причинения ущерба общему имуществу Собственников, последствий аварий, а также для исполнения обязательных предписаний Государственной жилищной инспекции Тюменской области, других уполномоченных государственных органов, выполнять такие работы за счёт средств, поступивших в счёт оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (при условии информирования Собственников о таких работах).

3.2.7. Информировать в установленном порядке соответствующие контролирующие и надзорные органы о выявленных фактах самовольных перепланировки или переустройства помещений в Многоквартирном доме, использования помещений не по назначению, повреждения общего имущества в Многоквартирном доме, иных нарушений Собственниками и иными лицами требований действующего законодательства, связанных с эксплуатацией Многоквартирного дома;

3.2.8. Безвозмездно размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом в Многоквартирном доме. Такие помещения могут использоваться как непосредственно Управляющей организацией, так и предоставляться ей в пользование другим организациям, находящимся в договорных отношениях с Управляющей организацией (подрядчикам).

3.2.9. Уведомлять Собственника о наличии задолженности по оплате услуг, оказанных Управляющей организацией (в том числе задолженности по уплате неустоек), посредством передачи СМС-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, передачи голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи, сообщения по электронной почте или через личный кабинет Собственника в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, размещения сообщения на официальной странице Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.2.10. Осуществлять рассылку Собственникам уведомительных и информационных сообщений любыми из способов, предусмотренных в подпункте 3.2.9 настоящего Договора, по выбору Управляющей организации.

3.2.11. Склаживать снег, собираемый во дворе Многоквартирного дома и на придомовой территории, на внутриквартальных проездах, на свободной территории Многоквартирного дома при условии обеспечения сохранности зелёных насаждений. Срок складирования снега не должен превышать 14 (четырнадцать) календарных дней.

3.2.12. На основании решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом в Многоквартирном доме (включая помещения общего пользования, подвалы, фасады, крыши и т.п.) путём передачи его в аренду или иное пользование, предоставления для размещения рекламных конструкций, оборудования связи и прочих подобных целей. Денежные средства (иные доходы), полученные от распоряжения общим имуществом, должны использоваться на деятельность Управляющей организации по содержанию и текущему ремонту, предусмотренную настоящим Договором.

3.2.13. Приостанавливать исполнение своих обязательств по настоящему Договору до момента исполнения обязательств Собственником в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.14. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим расчётным месяцем, вносить плату за услуги, оказанные Управляющей организацией в соответствии с настоящим Договором, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.2. В случае временного отсутствия Собственника и всех совместно проживающих с ним членов семьи (иных лиц, пользующихся помещением в соответствии с предусмотренным законом основанием) в помещении в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях Многоквартирного дома принимать меры по их предупреждению (в частности, перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать бытовые приборы от сети электроснабжения), сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

3.3.3.1. без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома;

3.3.3.2. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

3.3.3.3. без согласования с Управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учёта и распределения потреблённых коммунальных ресурсов;

3.3.3.4. не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

3.3.3.5. не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества Собственников, загрязнению придомовой территории; не производить перепланировку или переустройство помещений без согласования в установленном порядке;

3.3.3.6. информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

3.3.3.7. не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, помещения общего пользования и пожарное оборудование;

3.3.3.8. соблюдать чистоту и порядок в подъездах и других местах общего пользования Многоквартирного дома, на придомовой территории, а также требования пожарной безопасности, санитарные нормы и правила при пользовании принадлежащими им помещениями, инженерными коммуникациями и иным оборудованием, входящими в состав Многоквартирного дома;

3.3.3.9. соблюдать права и законные интересы соседей, общественный порядок и иные установленные правила пользования помещениями в Многоквартирном доме;

3.3.3.10. не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны без согласования с Управляющей организацией и в нарушение порядка пользования общим имуществом, в нарушение действующего законодательства.

3.3.4. При нарушении Собственником требований, предусмотренных подпунктом 3.3.3 настоящего Договора, – за свой счёт устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, возместить причинённые убытки, а при не устранении нарушений в срок – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение;

3.3.5. Соблюдать правила хранения (стоянки) транспортного средства на придомовой территории, а именно:

3.3.5.1. ставить автотранспорт в местах, специально отведенных для парковки и стоянки транспортных средств или на расстоянии не менее 10 метров от многоквартирного дома;

3.3.5.2. не допускать хранение (стоянку) транспортных средств на колодцах инженерных сетей (канализации, тепла, воды), на проездах перед главным входом в Многоквартирный дом (подъезд), а также на придомовой территории, если такая стоянка (хранение) влечёт создание препятствий для прохода пешеходов, подъезда спецтранспорта к площадкам для мусоросборников, а также для проезда и подъезда пожарной техники, машин скорой медицинской помощи, транспортных средств подразделений полиции, аварийно-спасательных служб, иных специальных и специализированных транспортных средств к жилому дому. В случае нарушения правил стоянки и хранения транспортных средств Собственник обязан возместить причиненный ущерб.

3.3.6. Обеспечить сохранность и невмешательство в работу приборов учёта потребления коммунальных ресурсов, в том числе сохранять установленные контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учёта; обеспечить проведение проверок индивидуальных приборов учёта в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в сроки, установленные технической документацией на прибор учёта (в том числе предварительное информирование Управляющей организации о планируемой дате снятия прибора учёта для осуществления его поверки и дате установления прибора учёта по итогам проведения его поверки). К расчёту оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учёта (в случае непроведения поверки прибора учёта объём потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным в порядке, определяемом действующим законодательством).

3.3.7. Произвести оплату за вывоз строительного мусора в размере, предусмотренном Приложением № 4 к настоящему Договору.

3.3.8. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;
- о государственной регистрации права собственности на помещение (с предоставлением копии выписки из ЕГРН);
- об иных правовых основаниях для владения и пользования помещением (проживания в помещении) с предоставлением копии соответствующего договора или иного правоустанавливающего документа;
- о прекращении (передаче) прав на помещение в Многоквартирном доме (в течение 5 дней с момента такого прекращения (передачи) с предоставлением копий подтверждающих документов).

3.3.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, контроля и снятия показаний приборов учёта, выполнения необходимых ремонтных работ – в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причинённые убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.10. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме, включая расположенное внутри помещения Собственника, о сбоях в работе инженерных систем и оборудования в Многоквартирном доме. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный в результате несвоевременного извещения Управляющей организации.

3.3.11. Заключить договоры с ресурсоснабжающими (коммунальными) организациями, осуществляющими предоставление коммунальных ресурсов для принадлежащего Собственнику помещения за исключением коммунальных услуг, предоставление которых осуществляется Управляющей организацией в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.

3.3.12. Предоставлять Управляющей организации в срок не позднее 26-го числа каждого месяца сведения о показаниях индивидуальных приборов учёта для произведения расчёта размера платы за коммунальные услуги.

3.3.13. Обеспечить возможность получения уведомительных и информационных сообщений посредством передачи СМС-сообщения или телефонного звонка по сети подвижной радиотелефонной

связи на пользовательское оборудование потребителя, передачи голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи, сообщения по электронной почте или через личный кабинет Собственника в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства; предоставлять актуальные контактные данные для передачи таких сообщений (в том числе в случае изменения ранее предоставленных Управляющей организации контактных данных).

3.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником дееспособных членов семьи, а также лиц, использующих принадлежащее Собственнику помещение на предусмотренных законом основаниях, с условиями настоящего Договора.

3.4. Собственник помещения имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в порядке и на условиях, предусмотренных Главой 6 настоящего Договора.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчёта о выполнении настоящего Договора.

3.4.3. В случае изменения требований законодательства РФ о сроках предоставления потребителями показаний индивидуальных приборов учета, предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов в соответствии с этими изменениями.

3.4.4. Собственник обладает иными правами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена настоящего Договора представляет собой подлежащую внесению Собственниками плату за содержание принадлежащих им помещений, включающую в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы и услуги (холодную воду, горячую воду, тепловую энергию, электрическую энергию, отведение сточных вод), потребляемые на общедомовые нужды при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные ресурсы и услуги обязанность предоставления которых лежит на Управляющей организации в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.

В цену настоящего Договора не включается плата за коммунальные ресурсы и услуги, предоставляемые Собственникам соответствующими ресурсоснабжающими (коммунальными) организациями, региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами на основании договоров, заключённых ими с Собственниками, а также взносы на капитальный ремонт Многоквартирного дома, подлежащие уплате в соответствии с ЖК РФ.

4.2. Размер платы Собственника за содержание помещения и коммунальные услуги устанавливается в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику (в соответствии со ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 ЖК РФ).

4.3. Размер платы за содержание помещения, включающей плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору и действует в течении года с момента утверждения.

В случае не утверждения общим собранием стоимости услуг либо в случае, если такое общее собрание будет признано несостоявшимся, Управляющая организация вправе применить тарифы на содержание и ремонт общего имущества, утвержденные органами местного самоуправления г. Тюмени. При этом дальнейшее изменение тарифов будет осуществляться в соответствии с нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления г. Тюмени.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается на основании действующих тарифов, установленных уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.5. Собственники вносят плату за содержание помещений и коммунальные услуги в пунктах приёма платежей Управляющей организации, путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Управляющей организации, указанный в платёжном документе, через отделения ПАО Сбербанк или других кредитных организаций, а также любым другим способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации.

4.6. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием для невнесения платы за содержание помещения и коммунальные услуги.

4.7. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг (выполнение работ) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба

их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также в случае несоблюдения порядка признания факта предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества, предусмотренного соответствующим постановлением Правительства РФ, регулирующим порядок предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг на общедомовые нужды ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

4.10. Планово-договорная стоимость работ, услуг, включённых в Перечень работ, услуг (Приложение № 2 к настоящему Договору), определяется:

на дату заключения договора – соответствующим разделом Приложения № 4 к настоящему Договору;

4.11. Услуги, не предусмотренные настоящим Договором, могут оказываться Управляющей организацией Собственникам за отдельную плату, определяемую соглашением сторон.

4.12. Справки об отсутствии задолженности Собственника по плате за содержание помещений и коммунальные услуги предоставляются в течение 3 (трёх) дней с момента получения Управляющей организацией заявления Собственника.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

5.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днём наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведённой в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девятидесятидневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днём наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником или уполномоченным представителем дома путем:

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

6.1.2. составления актов о нарушении условий настоящего Договора в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации;

6.1.3. получения не реже 1 раза в год письменного отчёта Управляющей организации о выполнении настоящего Договора;

6.1.4. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, для административного воздействия на Управляющую организацию, обращения в другие органы в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.2. Удостоверение факта непредоставления услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальных услуг (предоставления услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания.

Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

7.2. Договор заключён сроком на 3 (три) года.

7.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора за 30 календарных дней по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в связи с односторонним отказом Собственников от исполнения Договора в случае принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме одного из следующих решений:

7.4.1. об изменении способа управления Многоквартирным домом;

7.4.2. о выборе иной управляющей организации в случае невыполнения Управляющей организацией условий настоящего Договора.

7.5. Настоящий Договор считается досрочно прекращённым также в иных случаях, предусмотренных действующим гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

7.7. Договор подлежит изменению в одностороннем порядке в случае принятия закона и иных нормативных актов, устанавливающих обязательные для сторон иные права, чем те, которые действовали при заключении договора. Оформление дополнительного соглашения к договору в данном случае не требуется.

8. Разрешение споров

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами с соблюдением обязательного претензионного порядка их урегулирования. Срок ответа на претензию – 15 (пятнадцать) календарных дней с момента её получения соответствующей стороной.

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

9. Заключительные положения

9.1. Подписанием настоящего Договора Собственники в соответствии со ст. ст. 6, 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дают своё согласие Управляющей организации на обработку персональных данных Собственников в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Передача персональных данных Собственников может производиться Управляющей организацией исключительно в случаях и порядке, предусмотренных законом.

9.1.1. Указанное согласие дано в отношении информации, относящейся к Собственнику, включая информацию о фамилии, имени, отчестве, данных документа, удостоверяющего личность: гражданстве, дате и месте рождения, адресе, иных персональных данных, связанных с исполнением Сторонами обязательств по настоящему договору. Согласие дано на обработку указанных выше персональных данных Собственника любым способом, как с использованием средств автоматизации (включая программное обеспечение), так и без использования средств автоматизации (с использованием различных материальных носителей).

9.1.2. Согласие действует до даты окончания срока действия настоящего договора, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

9.2. Стороны договорились, что при подписании настоящего Договора, допускается факсимильное воспроизведение подписи со стороны Управляющей организации с помощью средств механического или иного копирования. При подписании любых иных соглашений с Собственником допускается факсимильное воспроизведение подписи со стороны Управляющей организации с помощью средств механического или иного копирования. Настоящий договор, иные соглашения, подписанные с факсимильным воспроизведением подписи со стороны Управляющей организации с помощью средств механического или иного копирования, имеет юридическую силу.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.4. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1. Состав общего имущества в Многоквартирном доме;
- Приложение № 2. Перечень работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- Приложение № 3. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация;

– Приложение № 4. Размер и структура платы за содержание и ремонт жилых и нежилых помещений, расположенных в Многоквартирном доме.

– Приложение № 5. Список собственников помещений и лиц, принявшие помещения от застройщика.

10. Реквизиты и подписи сторон:

Сведения о Собственниках, принявших решение заключить Договор, представлены в Приложении № 5 к настоящему Договору.

Подписанием настоящего Договора со стороны Собственников признается подписание соответствующим Собственником Решения собственника по вопросам, поставленным на голосование (бюллетеня для голосования), в котором Собственник проголосовал за утверждение проекта договора управления многоквартирным домом и приложений к нему (вопрос № 3 повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, Протокол общего собрания №1 от «31» августа 2023г.).

Управляющая организация

ООО «Ария Уют»

Юридический адрес: 625007, г. Тюмень, ул. Раушана Абдуллина, д. 5, помещение 4, офис 2.

Тел.: 8 (3452) 68 18 57 / 68-25-60

ОГРН 1227200012160 ИНН 7203541304 КПП 720301001

р/с 40102810967100005428, Западно-Сибирское отделение № 8647 ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810800000000651 БИК 047102651

Генеральный
директор

Председатель собрания

Секретарь собрания



**Состав общего имущества в Многоквартирном доме
(адрес: г. Тюмень, ул. Тимофея Кармацкого, дом 5 корпус 2)**

Наименование объекта	
1	Многоквартирный жилой дом, жилое, площадь общего имущества – 1882,6 (одна тысяча восемьсот две целых шесть десятых) кв.м., этажность -10 (десять), количество этажей – 11 (одиннадцать), в том числе технический этаж и техническое подполье; технические помещения расположенные в техническом подполье, помещение ИТП, помещение водомерного узла (включая инженерное оборудование), помещение узла ввода и учета (включая инженерное оборудование), электрощитовая (включая инженерное оборудование), кладовые оборочного инвентаря, тамбуры, коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, лифтовые шахты, пассажирские лифты, машинные помещения лифта, помещения технического этажа, подъемные платформы для ММГН, кровля, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование;
2	Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического оборудования, расположенного на этих сетях;
3	Инженерные системы водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей, стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
4	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;
5	Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительного устройства, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений мест общего пользования, система автономной пожарной сигнализации, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях, электрических сетей (кабелей) от внешней границы (границы эксплуатационной ответственности) до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, и электрического оборудования, расположенного на этих сетях; вытяжная вентиляция (включая инженерное оборудование); приточная вентиляция (включая инженерное оборудование);
6	Информационно-телекоммуникационные сети (включая инженерное оборудование) (в том числе сети, телевидения, внутридомовой линии телефонной связи (включая инженерное оборудование), оборудование в местах общего пользования, находящегося в доме. Жилой дом расположен на земельном участке, с элементами озеленения и благоустройства, в том числе автостоянки личного транспорта и ограждение территории (забор), площадки для отдыха, спортивные и детские площадки.

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

Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием:

- На системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- На системах отопления – отсекающая арматура (первый вентиль), а в ее отсутствие - первое резьбовое соединение от стояка отопления по направлению к отопительному прибору;
- На системах канализации – плоскость раструба тройника;
- На электрооборудовании – клеммы вводного автомата в подъезде.
- По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения, являющиеся частью квартиры (нежилого помещения) и входная дверь в квартиру (нежилое помещение, являющееся частью квартиры (нежилого помещения) или отгороженный тамбур.

Управляющая организация

ООО «Ария Уют»

ОГРН 1227300012160, ИНН 7203541304, КПП 720301001

Генеральный

директор

Председатель собрания

Секретарь собрания



Перечень работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме: г. Тюмень, ул. Тимофея Кармацкого, дом 5 корпус 2.

1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей ниже 2-го этажа.	ежедневно
2	Сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей выше 2 - го этажа.	1 раз в неделю
3	Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей.	1 раз в месяц
4	Влажная уборка пола кабины лифта.	Ежедневно
5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта.	2 раза в месяц
6	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приемка.	ежедневно
7	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков, отопительных приборов.	2 раз в год
8	Влажная протирка подоконников на лестничных клетках.	1 раз в месяц
9	Мытье окон.	2 раза в год
1	Проведение дератизации в местах общего пользования.	2 раза в год
1	Проведение дезинсекции в местах общего пользования.	По заявкам, в случае необходимости

2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория):

2.1. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.	1 раз в сутки в дни снегопада
2	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 5 см.	через 2 часа во время снегопада
3	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения.	По 1 разу в сутки
4	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов.	1 раз в сутки
5	Очистка от мусора.	очистка: 1 раз в сутки
6	Очистка территории от наледи и льда.	1 раз в сутки во время гололеда

7	Посыпка территории противогололедными материалами.	1 раза в сутки во время гололеда
8	Уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.	1 раз в сутки
9	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в сутки

2.2. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Подметание и уборка придомовой территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	ежедневно
2	Подметание и уборка придомовой территории с сильными осадками.	1 раз в двое суток
3	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.	очистка и уборка: ежедневно, промывка: 2 раза в месяц
4	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	ежедневно
5	Уборка и выкашивание газонов (при высоте растений более 30 см).	уборка: 1 раз в 2 суток; выкашивание: по мере необходимости
6	Прочистка ливневой канализации	по мере необходимости
7	Побелка деревьев.	1 раз в год

3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	круглосуточно
2	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	круглосуточно
3	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).	ежемесячно
4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования, страхование.	ежегодно

4. Работы по аварийно-диспетчерскому обслуживанию:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	круглосуточно

5. Работы, выполняемые в целях содержания крыш многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка кровли на отсутствие протечек.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)

2	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
5	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
6	Очистка кровли от скопления мусора, наледи.	по мере необходимости
7	Проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
8	Восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.	по мере необходимости
9	Проверка антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
1	Восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	по мере необходимости
1	Устранение нарушений, приводящих к протечкам.	Незамедлительное
1	Разработка плана восстановительных работ при выявлении нарушений, приводящих к протечкам.	по мере необходимости
1	Проведение восстановительных работ в соответствии с разработанным планом.	по мере необходимости

6. Работы, выполняемые в целях содержания лестниц многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
5	Разработка плана восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений.	по мере необходимости
6	Проведение восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений в соответствии с разработанным планом восстановительных работ.	по мере необходимости
7	Проверка состояния штукатурного слоя.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)

8	Частичное восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косяков краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косякам.	по мере необходимости
---	---	-----------------------

7. Работы, выполняемые в целях содержания фасадов многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности внутренних водостоков.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
5	Восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами в соответствии с разработанным планом восстановительных работ.	по мере необходимости
6	Контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	2 раза в год (осенний, весенний осмотр) по мере необходимости
7	Восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	по мере необходимости
8	Разработка плана восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений.	по мере необходимости
9	Проведение восстановительных работ в соответствии с разработанным планом.	по мере необходимости

8. Работы, выполняемые в целях содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	круглосуточно
2	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	круглосуточно
3	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
5	Восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами в соответствии с разработанным планом восстановительных работ.	по мере необходимости

6	Контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
7	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	круглосуточно
8	Контроль антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
9	Восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	по мере необходимости
10	Разработка плана восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений.	по мере необходимости
11	Проведение восстановительных работ в соответствии с разработанным планом.	по мере необходимости

9. Работы, выполняемые в целях содержания индивидуальных тепловых нагрузок и водоподкачек многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.	круглосуточно
2	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	круглосуточно
3	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.	1 раз в год
4	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
5	Разработка плана восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений.	по мере необходимости
6	Проведение восстановительных работ в соответствии с разработанным планом.	по мере необходимости

10. Работы, выполняемые в целях содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах).	круглосуточно
2	Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	круглосуточно
3	Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	по мере необходимости
4	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	по мере необходимости
5	Контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	ежедневно

6	Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	по мере необходимости
7	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год

11. Работы, выполняемые в целях содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год
2	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год

12. Работы, выполняемые в отношении фундамента многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения.	по мере необходимости
4	Восстановлению эксплуатационных свойств конструкций в соответствии с планом мероприятий по устранению причин нарушения.	по мере необходимости
5	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
6	Восстановление работоспособности гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента при выявлении нарушений.	по мере необходимости

13. Работы, выполняемые в целях содержания подвала многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Устранение причин нарушения температурно-влажностного режима подвальных помещений (при выявлении нарушений).	по мере необходимости
3	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.	по мере необходимости

5	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
6	Устранение неисправностей дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	по мере необходимости

14. Работы, выполняемые в целях содержания стен многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по мере необходимости

15. Работы, выполняемые в целях содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
5	Выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
6	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)

7	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
---	---	-----------------------

16. Работы, выполняемые в целях содержания колонн и столбов многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	Контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
5	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	по мере необходимости

17. Работы, выполняемые в целях содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
4	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	по мере необходимости

18. Работы, выполняемые в целях содержания перегородок многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Проверка звукоизоляции и огнезащиты.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)

3	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
---	---	-----------------------

19. Работы, выполняемые в целях содержания внутренней отделки многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	по мере необходимости

20. Работы, выполняемые в целях содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка состояния основания, поверхностного слоя.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	по мере необходимости

21. Работы, выполняемые в целях содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	При выявлении нарушений в отопительный период.	незамедлительный ремонт
3	При выявлении нарушений в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	по мере необходимости

22. Работы, выполняемые в целях содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в три года
2	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
3	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов,	по мере необходимости

	элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	
4	Контроль состояния датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	по мере необходимости
5	Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	по мере необходимости

23. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности многоквартирного дома:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Осмотры состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
2	Обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	по мере необходимости

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Фундаменты:

Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы, просадка грунта в подвалах, проседание грунта газона.

2. Стены и фасады:

Герметизация стыков; устранение последствий выветривания раствора; оштукатуривание цоколя.

3. Перекрытия в местах общего пользования:

Заделка швов и трещин; окраска, шпаклевка.

4. Крыши:

Устранение неисправностей кровель, ремонт водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции, растяжки, крепления и ремонт парапетов.

5. Оконные и дверные заполнения в подъездах:

Ремонт и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений, фурнитуры,

6. Лестницы, ограждения балконов, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы: Профилактический ремонт и восстановление гидроизоляции, замена отдельных участков и элементов.

7. Полы в местах общего пользования:

Замена, восстановление и ремонт отдельных участков, ремонт.

8. Внутренняя отделка мест общего пользования:

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками

9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение и центральное отопление:

Аварийное восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения и центрального отопления (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества), замена контроль-измерительных приборов, насосных приборов.

10. Электроснабжение и электротехнические устройства (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества):

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения многоквартирного дома, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, электроплит собственников помещений. Поэтапная замена ламп освещения в местах общего пользования на энергосберегающие в соответствии с требованиями нормативных документов. Замена неработоспособного пожарного оборудования и его составляющих частей. Замена неработоспособных светильников, ограждающих огней, архитектурной подсветки на фасаде, розеток, выключателей в местах общего пользования, автоматических выключателей, вводно-распределительных устройств, щитов с электрооборудованием. Замена общедомовых приборов учета. Замена электродвигателей. Замена неисправных участков электрической сети здания, а также монтаж новых. Замена узлов, технических устройств лифтового оборудования.

11. Вентиляция:

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции и дымоудаления, дератизация и монтаж решеток.

12. Отмостка:

Частичный ремонт разрушенных участков отмостки, подбитие грунтом.

13. Текущий ремонт общедомовых приборов (узлов) учета и их отдельных элементов.**Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом:**

№	Перечень работ
1	Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление.
2	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.
3	<p>Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ); - расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ); - подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности; - подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора; - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов.
4	<p>Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - определение способа оказания услуг и выполнения работ; - подготовка заданий для исполнителей услуг и работ; - выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме; - заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; - заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг; - заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации); - заключение иных договоров, в том числе направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме; - заключение договоров о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование (аренду) иным лицам на возмездной основе;

	<ul style="list-style-type: none"> - осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; - ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
5	<p>Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.</p>
6	<p>Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; - оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; - осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида; - ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;
7	<p>Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом; - прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме; - обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

Изменения перечня работ и услуг возможно путем проведения общего собрания собственников многоквартирного дома.

Управляющая организация
 ООО «Ария Уют»
 ОГРН 1227200012160, ИНН 7203541304, КПП 720301001
 Генеральный директор _____
 Председатель собрания _____
 Секретарь собрания _____



Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация

№	Виды работ
1	Холодное водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах в части общего имущества.
2	Горячее водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах в части общего имущества.
3	Водоотведение – отвод бытовых стоков из жилого помещения в части общего имущества.
4	Электроснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах в части общего имущества.
5	Отопление – поддержание в местах общего пользования, отапливаемом по присоединенной сети, надлежащего температурного режима круглосуточно.

Управляющая организация
ООО «Ария Уют»
ОГРН 1227200012160, ИНН 7203541304, КПП 720301001
Генеральный директор _____ Г _____

Председатель собрания _____

Секретарь собрания _____

Приложение № 4
к Договору управления многоквартирным домом
от « 31 » августа 2023 года

Размер и структура платы за содержание и ремонт жилых и нежилых помещений, расположенных в Многоквартирном доме: г. Тюмень, ул. Тимофея Кармацкого, дом 5 корпус 2.

№ п/п	Виды услуг (работ)	Стоимость услуг (руб./кв.м.) в месяц
1	Содержание и техническое обслуживание общего имущества	33,43
2	Управление многоквартирным домом	6
3	Текущий ремонт общего имущества	1,71
Итого:		41.14

Размер платежа за вывоз строительного мусора: 92 руб./кв.м. от общей площади помещения.
По оплате предоставляется рассрочка платежа на срок шесть месяцев.

Управляющая организация
ООО «Ария Уют»
 ОГРН 1227200812160, ИНН 7203541304, КПП 720301001
Генеральный директор _____



Председатель собрания _____

Секретарь собрания _____