

Договор 31/23
на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества
многоквартирного дома № 31, пр. Заречном, г. Тюмени

город Тюмень

« 22 » марта 20 23 года

Гражданин Российской Федерации _____,
_____ года рождения, (паспорт серии _____ № _____,
выдан _____, код подразделения _____),
зарегистрирован(-а) по адресу: _____ собственник квартиры № _____,
многоквартирного дома № _____ по ул. _____, действующий (-ая) на основании свидетельства
на право собственности или (договора на строительство жилья, договора инвестирования строительства)
№ _____ от _____, выданного _____,

именуемый (ая) в дальнейшем «**Собственник**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «УК Надежда», именуемое в дальнейшем
«**Исполнитель**», в лице Директора Мардановой Галины Зарибзяновны, действующей на основании
Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Жилищным кодексом РФ и на основании
решения общего собрания собственников жилых (нежилых) помещений в доме, расположенных по адресу:
город Тюмень, пр. Заречный, д. 31.

1.2. *Многоквартирный дом* — здание, в котором расположены жилые помещения (квартиры),
нежилые помещения, места общего пользования, общедомовое имущество с включением земельного
участка в установленных границах.

1.3. *Собственник* — физическое лицо, владеющее на праве собственности жилым
помещением в многоквартирном доме, имеющие право на долю в общей собственности на общее
имущество в многоквартирном доме.

1.4. *Помещение (жилое, нежилое)* — часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и
предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или
юридических лиц.

1.5. *Общее имущество в многоквартирном доме* - имущество, являющееся принадлежностью
к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и
нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно
связанное с ними назначением и следующее их судьбе.

В состав общего имущества входят крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции
многоквартирного дома, механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся за пределами
помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке
земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящее в состав такого дома
объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для
обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на
указанном земельном участке.

1.6. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в
доме.

1.7. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ
(www.dom.gosuslugi.ru) в порядке, установленном действующим законодательством Российской
Федерации.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме
в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению
многоквартирным домом, а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему
содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,
- обеспечивать предоставление коммунальных услуг (холодного водоснабжения, водоотведения,
горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения) собственникам помещений и иным лицам,

пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), кроме, когда принято решение на ОСС о заключении прямых договоров;

– осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Состав и состояние общего имущества Объекта управления определен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечислены в Приложении № 2.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД может быть изменен (в том числе дополнен) только решением общего собрания собственников помещений в МКД.

2.5. Собственник несет бремя расходов, связанных с оказанием Исполнителем услуг и выполнением работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставлением коммунальных услуг.

2.6. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются решениями ОСС, дополнительным соглашением к данному договору или отдельным договором.

3. Обязанности сторон

3.1. Общие обязанности сторон:

3.1.1. Содержать многоквартирный дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.2. Создавать необходимые условия для проживания граждан.

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

- на системах горячего и холодного водоснабжения, отопление – отсекающая арматура (первый вентиль внутри квартиры);

- на системе канализации – плоскость раструба тройника;

- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющиеся частью квартиры) или в отгороженный тамбур.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Использовать принадлежащее ему помещение, общее имущество и придомовую территорию исключительно по назначению, соблюдая санитарно-технические нормы и правила.

3.2.2. Предоставить Исполнителю сведения, необходимые для выполнения работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, проведения начислений по оплате за техническую эксплуатацию и коммунальные услуги.

3.2.3. Обеспечить допуск в занимаемые Собственником помещения представителей аварийных служб, инспекционных органов и Исполнителя в целях устранения аварий, осмотра общедомового инженерного оборудования, приборов контроля и учета.

3.2.4. Без оформления письменного разрешения компетентных органов в установленном законодательством порядке не производить:

- переоборудование инженерных сетей, перестройку и перепланировку помещений или их частей;

- установку и использование приборов и оборудования мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой инженерной сети. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), подтверждающих соответствие действующим в РФ требованиям эксплуатационной и санитарно-гигиенической безопасности;

- изменение проектных схем учета поставляемых коммунальных услуг;

- использование теплоносителя из систем отопления по иному назначению.

3.2.5. Оплатить из собственных средств внесение изменений в техническую документацию многоквартирного дома в случае осуществления Собственником, оформленных в установленном порядке перепланировки или переоборудования помещения.

3.2.6. Осуществлять оплату услуг Исполнителя по управлению, технической эксплуатации и текущему ремонту, предоставлению коммунальных услуг не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.3. Исполнитель обязан:

3.3.1. Осуществлять аварийное прикрытие в течение 1 (одного) часа (Приложение к постановлению от 16.09.2014) с момента поступления заявки по телефону аварийной службы, обслуживанию придомовой территории, соблюдению санитарных норм по содержанию многоквартирного дома.

3.3.2. Осуществлять работы согласно Перечню работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, определенному в Приложении № 2, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора. Изменения в перечень работ вносятся на основании решения ОСС по согласованию с УК.

3.3.3. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования. Немедленно, в сроки, установленные нормативными актами и ЖКРФ организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций (залив, засор канализации, отключение электроэнергии и т.п.).

3.3.4. Обеспечить Собственника эксплуатационными и коммунальными услугами установленного качества, принимать меры для бесперебойной работы инженерного и санитарно-технического оборудования помещений, занимаемых Собственником, в соответствии с установленными границ ответственности.

3.3.5. С целью предоставления Собственнику коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними от своего имени договоры на соответствующие коммунальные ресурсы, кроме, когда принято решение на ОСС о заключении прямых договоров.

3.3.6. Предоставлять информацию о документах необходимых для оформления и получения Собственниками помещений и членами их семей (для физических лиц) льгот, субсидий и дотаций, входящих в его полномочия и предусмотренных их предоставление УК действующим законодательством.

3.3.7. Вести делопроизводство, техническую документацию, бухгалтерский учет.

3.3.8. Предоставлять Собственнику расчетно-платежные документы по техническому обслуживанию и коммунальным услугам не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.9. В своей деятельности принимать во внимание и учитывать замечания и предложения Собственника по техническому обслуживанию и предоставлению коммунальных услуг.

3.3.10. Два раза в год (апрель – май; сентябрь – октябрь) информировать собственников помещений о техническом состоянии инженерных коммуникаций и конструкций многоквартирного дома путем совместного осмотра общего имущества с членами «Совета дома» и составлением акта технического состояния.

3.3.11. Осуществлять планирование путем совместного осмотра с членами «Совета дома» и проводить конкурсный отбор организаций применительно к работам по текущему и капитальному ремонту инженерных коммуникаций и придомовой территории по согласованию с «Советом дома».

3.3.12. Информировать Собственника в течение 10-ти календарных дней со дня принятия соответствующими органами решений об изменениях тарифов и нормативов качества коммунальных услуг.

3.3.13. Информировать Собственника о проведении ремонтных работ, связанных с временным отсутствием коммунальных услуг (кроме аварийных ситуаций и экстренных случаев), не менее чем за 3 (Три) календарных дня путем вывешивания объявлений.

3.3.14. Вести претензионную и исковую работу в соответствии с гражданским и жилищным законодательством, в том числе при наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества собственников помещений в МКД, поврежденного в результате наступления страхового случая (в случае, если общее имущество собственников помещений в МКД застраховано). Порядок восстановления поврежденного имущества определяется условиями договора страхования.

3.3.15. Ежегодно в течение первого квартала текущего года, а именно с 25 марта по 30 марта, представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и в ГИС ЖКХ. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 10 дней с момента представления Отчета, Отчет считается принятым.

3.3.16. Представлять Собственникам и Совету дома предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД для рассмотрения данного вопроса общим собранием собственников помещений в МКД, путем размещения на информационных стендах в подъездах МКД.

3.3.17. В случае, если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, УО вправе не направлять предложения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД собственникам помещений в МКД.

4. Права сторон

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Реализовывать свои права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.1.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.3. Получать жилищно-коммунальные услуги по качеству и своевременности в соответствии с действующими нормами и правилами.

4.1.4. Требовать в установленном порядке от Исполнителя снижения платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг.

4.1.5. Обращаться к Исполнителю и получать ответ по техническим вопросам, касающимся эксплуатации и содержания многоквартирного дома. **Собственник имеет право на доступ и контроль за состоянием общедомовых приборов учёта, после направления обращения о доступе в УК.**

4.1.6. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.

4.1.7. Оплата производится в любом отделении Сбербанка России, в кассе ООО «УК Надежда», либо по безналичному расчету.

4.1.8. Взыскивать в установленном законом порядке неустойку и убытки, понесенные в результате нарушений Исполнителем условий настоящего договора.

4.2. В рамках настоящего Договора Собственник **не вправе:**

4.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей.

4.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

4.2.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и/или технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и/или технической документацией на МКД.

4.2.4. Осуществлять реконструкцию, переустройство и/или перепланировку жилого помещения без соответствующих разрешительных документов.

4.2.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

4.2.6. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

4.2.7. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4.2.8. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

4.2.9. Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с действующим законодательством РФ.

Если указанный временной интервал не соответствует временному интервалу, установленному для подобных ситуаций субъектом Российской Федерации, в котором находится МКД, применению подлежит последний.

4.3. Исполнитель имеет право:

4.3.1. Взыскивать в установленном законом порядке неустойку и убытки, понесенные в результате нарушений Собственником условий настоящего договора.

Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в размере и порядке, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.3.2. Передавать права и обязанности по настоящему договору для выполнения специальных работ третьим лицам на основании заключаемых с ними договоров, **по письменному согласованию с «Советом дома».**

4.3.3. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном месте для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

4.4. Исполнитель не имеет права:

4.4.1. Самостоятельно, без предварительного письменного согласования с собственниками МКД и «Советом дома» заключать договоры на проведение экспертиз, разработку проектов, выполнение строительных и ремонтных работ, а также работ, влияющих на изменение конструктивных, архитектурных элементов здания.

5. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы

5.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

5.2. Расчетный период для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу. Размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании собственников помещений и определяется с учетом предложений Управляющей организации, устанавливается на срок 1 (один) год расчет проводится на основании Постановления Администрации города Тюмени от 15.11.2021 N 229-пк "Об установлении размера платы за содержание жилого помещения ..." с учетом характеристик, соответствующих МКД.

5.3. Если собственниками помещений размер платы не утвердили на последующий год или решение общего собрания собственников в части утверждения размера платы признано ничтожным, Управляющая организация осуществляет расчеты по ценам, установленным уполномоченным органом в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса российской Федерации с применением ежегодной индексации.

5.4. Цена Договора формируется из ежемесячных начислений, определенных в соответствии с утверждённым тарифом на основании исходя из общей площади жилых и нежилых помещений.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организации в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

В случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), размер платы за коммунальную услугу по электроснабжению рассчитывается по ценам (тарифам) на электрическую энергию (мощность), установленным для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх такой социальной нормы.

В случае установления тарифов (цен), дифференцированных по группам потребителей, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов (цен), установленных для соответствующей группы потребителей.

В случае установления надбавок к тарифам (ценам) размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом таких надбавок.

В случае установления двухставочных тарифов (цен) для потребителей расчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется по таким тарифам (ценам) как сумма постоянной и переменной

8.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Договор от имени собственников помещений подписывается председателем совета многоквартирного дома в порядке подпункта 3 пункта 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации на основании наделения его полномочиями на общем собрании собственников помещений, в случае если он уполномочен на ОСС, при непринятии решения собственниками такого решения, договор подписывается собственниками МКД. При подписании договора председателем Совета дома собственники помещений в многоквартирном доме вправе получить от управляющей организации копию договора управления.

9.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. Переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного от собственников лица (и/или председателя совета многоквартирного дома), а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

9.3. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Объекта управления по заявлению одной из сторон.

9.4. Уплата взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД осуществляется в порядке и сроки, установленные в соответствии с жилищным законодательством.

9.5. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1 – Состав общего имущества в МКД г. Тюмень, пр. Заречный, д. 31.

Приложение № 2 – Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

8. Адреса и реквизиты сторон

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «УК НАДЕЖДА»

ИНН 7224047840

625048, город Тюмень, улица Малыгина,

дом 8, Западно-Сибирский банк ОАО

Сбербанк России

БИК 047102651

р/с. 40702810167100042650

к/с. 301018108000000000651

ОГРН 1127232025062

Телефоны:

Диспетчерская (3452) 40-40-93

Приемная (3452) 40-10-42

Директор _____ Л.З.

Марданова

М.П.

ЗАКАЗЧИК:

_____ года

рождения

Паспорт

серии _____

№ _____,

выдан _____

_____ код подразделения

_____, зарегистрирован (а) по адресу: _____

_____/_____/_____

Состав общего имущества в многоквартирном доме
город Тюмень, ул.

№№пп	Наименование, технические характеристики
	Общее имущество МКД определяется в соответствии со ст. 36 ЖК РФ и содержит помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Директор _____ / Г.З. Марданова/
М.П.



_____ / _____ /

**Перечень работ, услуг по содержанию
общего имущества многоквартирного дома**

I. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, техническому обслуживанию и текущему ремонту общих коммуникаций, технических устройств и помещений МКД согласно действующему законодательству РФ:

1. Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения";
2. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 03.02.2022) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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";
3. Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации";
5. Федеральный закон от 07.02. 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».
6. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».
7. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 (с изм. от 22.06.2022) "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".

Директор

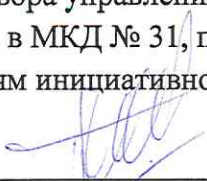
М.П.

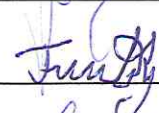
Г.З. Марданова/

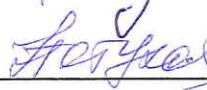
_____/_____/

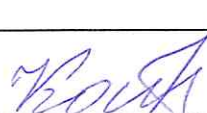


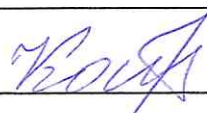
Проект Договора управления на утверждение собственниками ОСС с 20.02.2023г. по 06.03.2023г. в МКД № 31, пр. Заречный, г. Тюмени, с внесенными изменениями по предложениям инициативной группы выдвинутых для выбора в члены Совета дома.

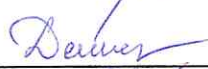
 Шорохов Григорий Николаевич (кв.38)

 Гливчук Сергей Александрович (83)

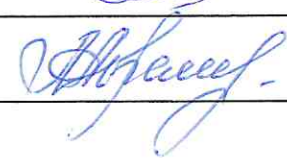
 Петухов Любовь Васильевна (кв.117) *Петухова Любовь Васильевна 02.03.23 г. г.Тюмень*

 Чубукова Татьяна Николаевна (кв.195)

 Кошман Семен Юрьевич(кв.223)

 Денисевич Мария Васильевна (кв. 225)

 Уланова Наталья Валерьевна (кв. 266)

 Абрамова Лариса Альбертовна (кв. 252).

Директор ООО «УК Надежда»

 /Марданова Г.З./

