

Договор управления многоквартирным домом

г. Тюмень

«10» 08 2016 г.

Открытое акционерное общество «Тюменская домостроительная компания», в лице генерального директора Щепелина Николая Игнатьевича, действующего на основании Устава, являющееся собственником жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Тюменская область, город Тюмень, улица Харьковская, 68; улица Харьковская, 68/9; улица Харьковская, 68/10 (список помещений указан в Приложении № 5 к настоящему договору), общей площадью 24330,20 кв.м., что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права собственности (перечень свидетельств содержится в Приложении № 5 к настоящему договору), именуемое в дальнейшем «Собственник», и

Общество с ограниченной ответственностью «Универсал», в лице генерального директора Григорьева Александра Вольдемаровича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Договор заключается Сторонами на основании:
 - решения собственника помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации от «10» августа 2016 г., хранящееся по адресу: г. Тюмень, ул. Харьковская, 68.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания.
- 1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

2. Цель и предмет Договора

- 2.1. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.
- 2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- 2.3. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и другим пользующимся помещениями в данном доме лицам.
- 2.4. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.
- 2.5. Работы и услуги по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также размер их финансирования утверждается на общем собрании собственников.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме 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 поставку коммунальных ресурсов путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида. Перечень коммунальных услуг содержится в Приложении № 3 к настоящему Договору.
- 3.1.3. Производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей собственников (нанимателей, арендаторов) за содержание, ремонт, коммунальные и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.
- 3.1.4. Вести и хранить техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.
- 3.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения

указанных недостатков. Не позднее 20 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации - незамедлительно.

3.1.6. Информировать в письменной форме нанимателей и собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.7. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.8. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

3.1.10. Предоставлять Собственникам годовой письменный отчет об исполнении условий настоящего Договора в течение второго квартала года, следующего за отчетным. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, сумма израсходованных Управляющей организацией средств по исполнению договора управления, содержания и текущего ремонта. Письменный отчет размещается на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

3.1.11. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору за исключением представительства в органах судебной системы от имени Собственников.

3.1.12. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников. Средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации расходовать в соответствии с решением общего собрания собственников.

3.1.13. В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.14. Обеспечить техническое обслуживание системы видео-домофонной связи, запирающего устройства, при наличии технической возможности, путем заключения договора на техническое обслуживание со специализированной организацией, с соответствующим тарифом на техническое обслуживание, принятым единоличным собственником.

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.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

3.2.3. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за жилое/нежилое помещение на основании предлагаемого собрания перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год.

3.2.4. Инициировать общее собрание собственников многоквартирного дома и принимать участие в нем без права голоса.

3.2.5. Самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, а также предписаний жилищной инспекции.

3.2.6. Безвозмездно размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.7. При наступлении случаев, при которых необходимо произвести срочные работы для устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме граждан, устранением

последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписаниями Государственной жилищной инспекции, производить такие работы за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту) с информированием собственников помещений. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания письменного годового отчета на досках объявлений у каждого подъезда.

3.2.8. Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.) до конца финансового года и при составлении сметы расходов на последующий год направлять на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидаций аварий.

3.2.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и при отсутствии соответствующего решения общего собрания собственников о проведении капитального ремонта общего имущества требовать изменения размера платы по Договору в части содержания и текущего ремонта общего имущества на сумму увеличения затрат по эксплуатации дома.

3.2.10. В случае неисполнения Собственником обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора либо наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, Управляющая организация вправе приостановить исполнение своих обязательств по настоящему Договору до момента исполнения обязательств Собственником.

3.3. Собственник помещения обязан:

3.3.1. Ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.2. В случае временного отсутствия сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

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

в) без согласования с управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны без согласования с Управляющей организацией и в нарушение порядка пользования общим имуществом, в нарушение Административного регламента предоставления муниципальной услуги по согласованию паспорта фасадов зданий, сооружений на территории муниципальной образования, утвержденного постановлением Администрации г. Тюмени от 14.05.2012 г.;

з) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 часов вечера до 8.00 часов утра (в выходные и праздничные дни с 22.00 часов вечера до 9 часов утра);

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения. При нарушении Собственником п.п. «а»-«ж» настоящего пункта Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при не устранении нарушений - оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки;

й) ставить автотранспорт в дневное время в местах специально отведенных для парковки и стоянки транспортных средств или на расстоянии не менее 10 метров от многоквартирного дома;

к) ставить автотранспорт в ночное время в гараже или местах специально отведенных для парковки и стоянки транспортных средств.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за жилое/нежилое помещение.

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

- о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя) с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименования и реквизитов организации - арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;

- о государственной регистрации права собственности на помещение, предоставив в Управляющую организацию копию Свидетельства о регистрации права собственности и оригинал для обозрения.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, 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 причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.8. Избрать на общем собрании собственников совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

3.3.9. Согласовывать и подписывать акты выполненных работ и оказываемых услуг по настоящему Договору при отсутствии решения общего собрания собственников об избрании совета многоквартирного дома либо при отсутствии возможности осуществлять данные обязанности членами совета многоквартирного дома по причине болезни, командировки и т. п.

3.4. Собственник помещения имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в порядке и на условиях, предусмотренных Главой 6 настоящего Договора.

3.4.2. Требовать участия, уполномоченного собственниками представителя в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).

3.4.6. Предоставлять Управляющей организации с 1 - го по 20 - е число каждого месяца показания индивидуальных приборов учета для произведения расчета размера платы за коммунальные услуги.

3.4.7. 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.

4. Цена Договора

4.1. Цена Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия общим собранием решения) ремонту общего имущества;

- стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Плата за жилое/нежилое помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого/нежилого помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждена на основании решения собственника помещений в многоквартирном

доме от «__» _____ 201__ г. № 1 на срок не менее чем один год и указана в Приложении № 4 к настоящему договору.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества ежегодно определяется в следующем порядке:

4.4.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется собственниками с учетом предложений Управляющей организации, с учетом изменения индекса потребительских цен по жилищным услугам в Тюменской области за предыдущий год на ежегодном общем собрании собственников помещений.

4.4.2. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на их ежегодном общем собрании не приняли решение об утверждении размера платы за содержание и ремонт общего имущества на текущий год, такой размер может быть изменен в зависимости от издержек, связанных с оказанием услуг, в рамках предельного индекса потребительских цен по жилищным услугам в Тюменской области за предыдущий год, устанавливаемого уполномоченным органом в отношении жилищно-коммунальных услуг.

4.4.3. В случае изменения в установленном настоящим договором порядке размера платы за содержание и ремонт общего имущества Управляющая организация применяет новые тарифы через месяц после уведомления собственников об изменении размера платы посредством размещения объявления, одним из следующих способов:

- а) на информационных стендах в подъездах многоквартирных домов;
- б) на информационных стендах в пунктах приема платежей Управляющей организации;
- в) на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

4.5. Размер платы за капитальный и/или текущий ремонт устанавливается по решению общего собрания Собственников с учетом предложений Управляющей организации.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с действующим законодательством РФ по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.7. Собственники вносят плату за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги в пунктах приема платежей Управляющей организации, или через отделения коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платёжном документе.

4.8. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.

4.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

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

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

4.12. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платёжные документы.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

4.14. На основании решения собственника помещений в многоквартирном доме от «__» _____ 201__ г. № 1 объем коммунальных услуг в размере превышения объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определяемых исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставляемых на общедомовые нужды, распределяется Управляющей организацией между всеми жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения и оплачивается потребителями за счет собственных средств.

5. Ответственность сторон

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

5.2. Управляющая организация при наличии ее вины несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

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

5.4. Управляющая организация не несет ответственность за качество предоставляемых услуг по Договору в случае, если оно произошло по вине собственника или третьих лиц.

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

5.6. Если Собственники не приняли решение на общем собрании о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, ответственность за состояние общего имущества многоквартирного дома и его ухудшение, ложится на Собственников помещений в доме.

5.7. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.8. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

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

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

- а) получения от Управляющей организации не позднее 20 дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- б) участвовать уполномоченному представителю собственников в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;
- в) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- г) составления актов о нарушении условий Договора;
- д) инициирования внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- е) получения не реже 1 раза в год письменного отчета по форме, установленной в п. 3.1.11. настоящего Договора;
- ж) ознакомления с актом технического состояния многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;
- з) ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
- и) обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие органы согласно действующему законодательству.

6.2. Удостоверение факта непредоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;
- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной

копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения и полного погашения задолженности перед Управляющей организацией;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения;

- настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника при условии возмещения задолженности по оплате за жилищно-коммунальные и иные услуги перед Управляющей организацией и возмещения ее убытков, возникших в связи с расторжением настоящего Договора.

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений в многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- сумма задолженности Собственников по оплате за жилищно-коммунальные услуги превышает 20 (двадцать) % от суммы начислений в течении 3 месяцев подряд.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

7.2. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации Управляющей организации.

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

7.4. В случае если платежи собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, она вправе доначислить и взыскать с собственников соответствующие расходы.

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

8. Разрешение споров

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем соблюдения обязательного претензионного порядка их урегулирования.

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

9. Срок действия Договора и заключительные положения

9.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

9.2. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

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

9.4. Подписанием Договора Собственник в соответствии со ст. ст. 6, 9 Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных» дает свое согласие Управляющей организации на обработку персональных данных Собственника (нанимателя) включая получение согласия лично от Собственника и/или от любых третьих лиц с учетом требований действующего законодательства, в целях заключения, выполнения договорных отношений. Передача персональных данных производится исключительно в случаях и порядке, предусмотренном законом.

9.4.1. Указанное согласие дано в отношении информации, относящейся к собственнику, включая информацию о фамилии, имени, отчестве; данных документа удостоверяющего личность: гражданстве, дате и месте рождения, адрес, иные персональные данные об исполнении 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).

9.4.2. Согласие действует до даты окончания срока действия настоящего договора или на дату написания отзыва Собственника, если иное не предусмотрено действующим законодательством. Отзыв согласия осуществляется посредством направления Управляющей организации уведомления. Датой отзыва является дата получения уведомления Управляющей организацией. При этом Собственник извещен о предусмотренных законом случаях, когда обработка персональных данных может производиться без его согласия.

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

9.6. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1. Состав общего имущества в многоквартирном доме;
- Приложение № 2. Перечень работ и услуг по содержанию, ремонту и управлению многоквартирным домом;
- Приложение № 3. Перечень коммунальных услуг;
- Приложение № 4. Тарифицированный перечень услуг и работ, входящих в плату за жилое/нежилое помещение.
- Приложение № 5. Перечень жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Тюмень, улица Харьковская, 68; улица Харьковская, 68/9; улица Харьковская, 68/10 являющихся собственностью Собственника.

10. Реквизиты сторон

Собственник:

ОАО «Тюменская домостроительная компания»
Адрес: 625014, г. Тюмень, ул. Республики, 253
тел.: (3452) 220-100, 220-114
ИНН 7203032191 КПП 723150001
Банк: «Запсибкомбанк» ПАО г. Тюмень
р/с 40702810222990000839
к/с 30101810271020000613
БИК: 047102613

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Универсал»
Адрес: 625046, г. Тюмень, ул.
Моторостроителей, 9/2 а

Генеральный директор
Щепелин П.И.



Генеральный директор
Григорьев А.В.



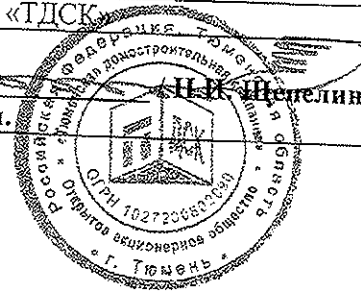
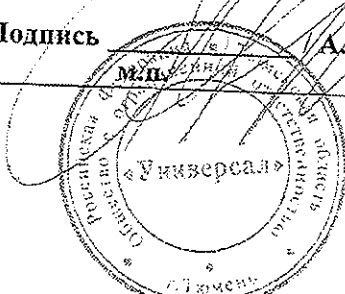
Состав общего имущества в многоквартирном доме

	Наименование объекта
	помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
	иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
	крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (включая фундаменты, наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, плиты перекрытий, балконные плиты, перила, парапеты), окна и двери помещений общего пользования, иные ограждающие конструкции;
	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;
	внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
	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;
	внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома (система домофонной связи), системы коллективного приема телевидения (антенна), сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

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

<p>Собственник: ОАО «ТДСК»</p>	<p>Управляющая организация: ООО «Универсал»</p>
<p>Подпись _____ М.П. _____ И.И. Щепелин /</p> 	<p>Подпись _____ М.П. _____ А.В. Григорьев /</p> 

Перечень услуг и работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме:

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 3 этажа.	ежедневно
2	Сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей выше 3 - 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 приямка.	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 раза в месяц
8	Влажная протирка подоконников на лестничных клетках.	1 раз в 5 дней
9	Мытье окон.	2 раза в год
10	Проведение дератизации в местах общего пользования.	2 раза в год
11	Проведение дезинсекции в местах общего пользования.	раз в год

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.	1 раз в сутки
4	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов.	3 раза в сутки
5	Очистка от мусора и промывка урн.	очистка: 1 раз в сутки, промывка: 1 раз в месяц
6	Очистка территории от наледи и льда.	1 раз в сутки во время гололеда
7	Посыпка территории противогололедными материалами.	2 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	Подмстание 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	очистка и уборка: ежедневно,

	имущества многоквартирного дома.	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.	2 раза в год

3. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

№	Перечень работ	Периодичность
1	Вывоз твердых бытовых отходов (при накоплении более 2,5 куб. м.).	ежедневно
2	Сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	по мере необходимости

4. 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

5. 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

6. Работы, выполняемые в целях содержания крыши 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 антикоррозионными защитными красками и составами	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
8	Восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными 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)
10	Восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	по мере необходимости
11	Устранение нарушений, приводящих к протечкам.	немедительное
12	Разработка плана восстановительных работ при выявлении нарушений, приводящих к протечкам.	по мере необходимости
13	Проведение восстановительных работ в соответствии с разработанным планом.	по мере необходимости

7. 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 косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.	по мере необходимости

8. 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,	2 раза в год

	гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.	(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, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	2 раза в год (осенний, весенний осмотр) по мере необходимости
7	Восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся 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

9. 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, samozакрывающихся 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

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

	Перечень работ	Периодичность
--	----------------	---------------