Договор
управления многоквартирным домом

г. Тобольск «28» ноября 2019 г.

ООО «УК «Иртышский берег» в лице директора Новосёловой Ирины Николаевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ЗСЖБ № 6-Тобольск», в лице директора Куратова Игоря Вячеславовича, являющееся организацией-застройщиком жилого многоквартирного дома по адресу: **г. Тобольск, микрорайон Центральный, дом 22** (далее - дом), на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 14.10.2019 г. № 72-303-303-2014, выданного администрацией города Тобольска, именуемое в дальнейшем Заказчик, с другой стороны, на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет и цели договора.

1.1. Управляющая компания обеспечивает эффективное управление многоквартирным домом, надлежащее содержание общего имущества, организацию предоставления коммунальных услуг.

1.2. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности в настоящем Договоре определены в соответствии с п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, с п.3; п.4; п.5; п.6; п.7; п.8; п.9 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждённых Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491; техническим паспортом на жилой дом и сведениями государственного земельного кадастрового учета (**Приложение №1**). Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности могут быть изменены в порядке установленном действующим законодательством.

1.3. Состояние общего имущества дома определяется технической документацией, необходимой для организации содержания и ремонта общего имущества (**Приложение №2**).

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Обязанности Управляющей компании.

2.1.1. Предоставлять Заказчику следующие услуги:

- управление многоквартирным домом с соблюдением требований действующего законодательства и настоящего Договора;

- содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- организацию поставки услуг теплоснабжения, электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения по внутридомовым инженерным сетям.

2.1.2. В порядке, предусмотренном действующим законодательством, осуществлять заключение договоров с исполнителями работ – подрядными организациями, а так же договоры с ресурсоснабжающими и иными организациями, для предоставления услуг Заказчику, в интересах и за счёт Заказчика.

2.1.3. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, информировать Заказчика о контактных телефонах, по которым принимаются заявки.

2.1.4. Контролировать качество работ и услуг. Производить изменение размера платы за свои услуги в порядке установленном действующим законодательством, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, а так же «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354, а при их изменении, отмене, и т. д. - в соответствии с вновь введёнными нормативно-правовыми актами.

2.1.5. Осуществлять начисления и сбор платы за услуги с предоставлением Заказчику расчётных документов (счёт-квитанций) в установленные настоящим Договором сроки, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.1.6. Информировать Заказчика об изменении размера платы за свои услуги не позднее 30 дней до их изменения.

2.1.7. Организовывать предоставление коммунальных услуг Заказчику в соответствии с обязательными требованиями, установленными нормативно-правовыми актами (правилами, положениями и т. п.), действующими на территории РФ и не противоречащие действующему законодательству.

2.1.8. Предоставлять Заказчику информацию об исполнении договора управления в части расходования денежных средств по статье расходов «текущий ремонт». Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчётом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных договором, указанная разница остаётся в распоряжении Управляющей организации при условии, что полученная Управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.9. Рассматривать в установленные, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, сроки - предложения, заявления и жалобы Заказчика. Вести журнал заявок.

2.1.10. Информировать Заказчика о причинной и предполагаемой продолжительности непредставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, путём размещения соответствующей информации, а также о сроках их выполнения, в т. ч. на досках объявлений, размещённых в подъездах дома.

2.1.11. По требованию Заказчика и иных лиц, действующих по его распоряжению или несущих солидарную ответственность за помещение, выдавать без взимания платы в день обращения информацию о состоянии лицевого счета, либо перенаправлять за её получением к третьим лицам.

2.1.12. Предоставлять Заказчику, по запросам, информацию и сведения, касающиеся управления, содержания и текущего ремонта общего имущества дома.

2.1.13. В порядке, предусмотренном законодательством, заключить договор страхования общего имущества за отдельную плату от Заказчика, с отобранной на конкурсной основе страховой организацией.

2.1.14. При наступлении страхового случая участвовать в составлении Актов и Смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, повреждённого в результате наступления страхового случая; обеспечивать, при необходимости, производство ремонтных работ по восстановлению работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества (в случае страхования общего имущества).

2.1.15. Управляющая компания может оказывать иные виды услуг, не входящие в Перечень работ по содержанию и ремонту, предусмотренный настоящим Договором, за дополнительную плату.

2.2. Управляющая компания вправе:

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

2.2.2. Привлекать для выполнения работ и (или оказания) услуг по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме третьих лиц.

2.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с Заказчика суммы неплатежей и ущерба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.2.4. Получать право доступа в жилые и нежилые помещения Заказчика, в заранее согласованное с ним время, при необходимости:

- производства ремонтных работ;

- проведения осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется только через их помещения;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, нормативными документами, положениями, Правилами и т. д. и т. п.

2.2.5. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные статьёй расходов «текущий ремонт», для её устранения.

2.2.6. Представлять интересы Заказчика в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием и управлением жилого дома. Выступать с инициативой о проведении внеочередного собрания, по вопросам, связанным с управлением дома, содержанием общего имущества, в том числе и по изменению тарифов по оказываемым услугам.

В случае если Заказчик не принял решение по изменению тарифов по оказываемым услугам, по истечении 30-ти дней с даты направления инициативы (обращения) применить тарифы, установленные (утверждённые) органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, а также для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом в г. Тобольске.

2.2.7. При выявлении умышленной порчи общего имущества (вандализм, поджог хулиганские действия и т. п.) Управляющая компания совместно с Заказчиком или уполномоченным от его имени иным лицом, а при невозможности его присутствия - в одностороннем порядке, составляет Акт с указанием причинённого ущерба, устраняет ущерб за счёт средств, предусмотренных статьёй расходов «текущий ремонт». Составленный Акт является основанием для возмещения ущерба, лицом его причинившим. Управляющая компания вправе обратиться в органы внутренних дел для привлечения к ответственности лицо или группу лиц, виновных в причинении порчи или ущерба.

2.2.8. Управляющая компания вправе взыскивать, в установленном действующим законодательством порядке, с Заказчика задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, в случае просрочки оплаты оказанных услуг, в том числе и начислять пени за несвоевременную оплату.

2.2.9. Предъявить к оплате суммы, в случае выявления факта незаконного использования помещений Заказчика и невнесения им платы за жилищные и коммунальные услуги, после соответствующей проверки и составления Акта в установленном законом порядке, а также взыскать с Заказчика, такую неполученную плату за потреблённые и полученные услуги по установленным нормативам и тарифам.

2.2.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а так же об использовании их не по назначению.

2.2.11. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях, совершенных Заказчиком и иными лицами.

2.2.12. В заранее согласованное с Заказчиком время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия ими показаний индивидуальных приборов учёта, их исправности, а также целостности на них пломб.

2.2.13. Распоряжаться общим имуществом, как то: сдача в аренду, предоставление в пользование и т. п., с последующим использованием полученных денежных средств на содержание или текущий ремонт, техническое обслуживание и управление.

2.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и договором.

2.3 Обязанности Заказчика:

2.3.1. Заказчик обеспечивает своевременное и полное внесение платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги по настоящему Договору.

2.3.2. Уведомляет Управляющую компанию в установленном законодательством порядке, о начале проведения работ по перепланировке помещений, внесению изменений во внутридомовые инженерные сети.

2.3.3. Назначает ответственное лицо, обеспечивающее доступ работников аварийных служб Управляющей компании в помещения Заказчика в любое время суток для устранения аварийных ситуаций.

2.3.4. Сообщает Управляющей компании контактные телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Заказчика для устранения аварийных ситуаций.

2.3.5. При проведении Заказчиком работ по ремонту, переустройству и перепланировке своих помещений, обеспечивать самостоятельный вывоз строительного мусора.

2.3.6. Уведомляет письменно Управляющую компанию об отчуждении жилого/нежилого помещения, сдачи в аренду, изменения статуса помещения и т.д., путём направления в течение 5 дней соответствующего заявления, с приложением к нему копий документов, подтверждающих совершение гражданско-правовых сделок.

2.3.7. Предоставляет Управляющей компании контактные телефоны и адреса доверенных лиц, имеющих право доступа в помещения или передать по акту Управляющей компании комплект ключей в отсутствие Заказчика или его представителя.

2.3.8. Несёт ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период отсутствия Заказчика не было доступа в помещения для устранения аварийной ситуации.

2.3.9. В случае неисполнения Заказчиком обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, Заказчик несёт ответственность за причинённый ущерб перед Управляющей компанией и третьими лицами, имуществу которых причинён вред.

2.3.10. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зелёным насаждениям.

2.3.11. За свой счёт осуществляет содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри жилых и нежилых помещений, не относящегося к общему имуществу.

2.3.12. Соблюдать права и законные интересы соседей. Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а так же содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.13. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами.

2.3.14. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в помещении.

2.3.15. Согласовать с Управляющей компанией ремонтные работы в занимаемых помещениях, если такие работы связаны с реконструкцией, переустройством или перепланировкой, в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

2.3.16. В соответствии с п. 40 «Правил пожарной безопасности» 01-03, утвержденных Приказом МЧС РФ от 18.06.2003 г. №313 не допускать устройства в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовых (чуланов), загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.17. Ознакомить всех заинтересованных лиц с условиями настоящего Договора.

2.3.18. Своевременно информировать Управляющую компанию в следующих случаях:

- изменения в составе собственников помещений;
- передачи (сдачи) в наём жилого/нежилого помещения третьим лицам;
- изменений в технических характеристиках квартиры, установки приборов учёта на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
- в иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчёта платежей за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

2.3.19. До 25 числа каждого текущего месяца подавать данные (показания) индивидуальных приборов учёта ХВС, ГВС, ТС, ЭС (в случае не своевременной подачи – начисления за соответствующую услугу производится в порядке установленном действующим законодательством и/или иными нормативными документами).

Показания индивидуальных приборов учёта ХВС, ГВС, ТС, ЭС передаются непосредственно в ресурсоснабжающие организации и/или лицу, уполномоченному от имени ресурсоснабжающих организаций осуществлять приём показаний.

2.3.20. Поддерживать жилое/нежилое помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правил пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:

- использовать жилое помещение для проживания граждан, бережно относиться к расположенному в нём оборудованию, а также к общему имуществу дома, объектам благоустройства (контейнерные площадки, малые архитектурные формы и т.д.) и зелёным насаждениям, обеспечивать их сохранность;
- выносить мусор, пищевые строительные отходы в специально отведённые места, (мусоропровод, контейнерная площадка). Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- не устанавливать самодельных предохранительных электрических устройств, не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы легковоспламеняющимися и иными предметами с целью соблюдения пожарной безопасности;

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

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

- не совершать действий, приводящихся порче жилых/нежилых помещений либо создающих повышенный шум и вибрацию в не отведённое для этого время;

- не создавать повышенного шума в жилых/нежилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 до 7:00 (при производстве работ с 20:00 до 8:00), а также в иных случаях, осуществлять пользование телевизорами, радиоприёмниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающих покоя жильцов дома;

- производить текущий ремонт жилого/нежилого помещения: побелку, окраску и оклейку стен, потолков, дверей, окраску полов, подоконников, оконных переплётов, радиаторов, замену оконных и дверных приборов, а также ремонт внутриквартирной электропроводки, внутриквартирных инженерных систем (трубы горячего и холодного водоснабжения, канализации и иного оборудования) согласно границам эксплуатационной ответственности;

- не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;

- не производить без получения разрешения Управляющей организации и технических условий замену внутриквартирных систем инженерного обеспечения.

2.3.21. Самостоятельно вывозить свой крупногабаритный и строительный мусор.

2.4. Заказчик вправе:

2.4.1. Знакомиться с расчётами и обоснованиями тарифов на содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества.

2.4.2. Получать от ответственных лиц Управляющей компании, в срок установленный «Стандартом раскрытия информации» утверждённый Постановлением правительства РФ № 731 от 23.09.2010 г., информацию о тарифах, перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

2.4.3. Проверять объёмы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.4.4. Участвовать в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также принимать участие в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту

2.4.5. Участвовать в приёмке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации.

2.4.6. Подавать в письменном виде жалобы, претензии и прочие обращения.

2.4.7. Составлять акты о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 2.4.2 настоящего раздела Договора.

2.4.8. Инициировать созыв внеочередного общего собрания для принятия решений по фактам выявленных нарушений условий настоящего Договора и не реагированию Управляющей компании на обращение, с обязательным уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании.

2.4.9. Обращаться в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству при нарушении требований норм и правил эксплуатации жилищного фонда.

2.4.10. Требовать снижения суммы платежей в порядке установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 и «Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, а при их изменении, отмене, и т. д. - в соответствии с вновь введёнными нормативно-правовыми актами.

2.4.11. Получать необходимую информацию о стоимости услуг, порядке начисления, причинах недопоставок услуг, планах мероприятий на текущий год, о порядке внесения платы за услуги.

2.4.12. Контролировать эффективность работы Управляющей компании на основании предоставляемого Управляющей компанией отчёта по управлению домом.

2.4.13. Вносить предложения по рассмотрению условий изменения настоящего Договора или его расторжения.

2.4.14. Согласовывать и утверждать Перечни работ, и периодичность их выполнения, мероприятия по текущему ремонту и подготовке к работе в осеннее-зимний период.

2.4.15. Заключить прямой договор с ресурсоснабжающей организацией на поставку коммунальных ресурсов по электро-, тепло-, водоснабжению и водоотведению и производить оплату по такому договору непосредственно ресурсоснабжающей организации, с которой заключен договор.

2.4.16. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ и настоящим Договором.

2.5. Заказчик не вправе:

2.5.1. Производить работы на инженерных сетях дома, отнесённых к общему имуществу дома, без согласования с Управляющей компанией и без разрешения иного уполномоченного органа.

2.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

2.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

2.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учёта поставки коммунальных ресурсов.

2.5.5 Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учёта, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт жилого (нежилого) помещения.

2.5.6. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

2.5.7. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2.5.8. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности.

3. Размер и порядок оплаты услуг по настоящему Договору.

3.1. Цена договора, тарифы на жилищные услуги утверждаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством, с учётом особенностей абз. 2 п. 2.2.6 настоящего Договора, при этом, тарифы на жилищные услуги должны обеспечивать выполнение всех мероприятий по исполнению настоящего Договора.

3.2. При исполнении настоящего Договора Управляющая компания является третьей стороной во взаимоотношениях между Поставщиком коммунальных услуг – ресурсоснабжающими организациями и Заказчиком.

3.3. В состав обязательных платежей и взносов за жилое (нежилое) помещение включаются услуги согласно **Приложению № 3.**

3.3.1. В состав обязательных платежей и взносов за жилое (нежилое) помещение включаются также услуги, которые не указаны в Приложении № 5, но к моменту заключения настоящего Договора и/или в течение его исполнения, были согласованы между Сторонами настоящего Договора, а также являются необходимыми услугами, предусмотренными действующим законодательством и принятыми на его основе Правилами.

3.4. Размер платы (тарифы) за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, при этом размер платы определяется с учётом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Перечень работ и периодичность их выполнения, а так же мероприятия по текущему ремонту и подготовки дома к работе в осеннее-зимний период принимаются решением общего собрания Собственников по предложению Управляющей компании сроком на один год и остаются фиксированной на протяжении этого периода.

В случае если не принято решение о перечне работ и их периодичности - Управляющая компания, при исполнении настоящего Договора, руководствуется нормативно-правовыми актами (правилами, положениями и т. д. и т. п.), действующими в РФ, применительно к правоотношениям сторон настоящего Договора.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным на основании действующего законодательства РФ, и определяется исходя из показаний приборов учёта, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

3.6. Порядок распределения показаний общедомового прибора учёта, при отсутствии (полном или частичном) поквартирных приборов учета, утверждается на общем собрании собственников помещений, в порядке установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354.

В случае если не утверждён порядок распределения показаний общедомового прибора учёта, а также при отсутствии (полном или частичном) поквартирных приборов учёта, Управляющая компания руководствуется нормативно-правовыми актами (правилами, положениями и т. д. и т. п.), действующими в РФ, применительно к правоотношениям сторон настоящего Договора.

3.7. При возникновении обстоятельств невозможности исполнения настоящего Договора, из-за недостаточности согласованного размера платы, Управляющая компания выносит Заказчику предложения по увеличению размера оплаты согласно настоящего Договору или по сокращению объёма выполняемых ей работ.

3.8. Неиспользование Заказчиком своих помещений - не является основанием для невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги.

3.9. Оплата за жилищные и коммунальные услуги вносится Заказчиком ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платёжных документов, представляемых Управляющей компанией, на её расчётный счёт или в кассу Управляющей организации, в том числе через оператора (третьего лица).

3.10. Управляющая компания принимает дом в управление с нулевым сальдовым остатком финансовых средств на лицевых счетах Заказчика.

4. Ответственность сторон:

4.1. В соответствии со ст. ст. 162-164 Жилищного кодекса РФ и частью 18 Федерального закона № 189-ФЗ объём ответственности Управляющей компании не может быть больше, чем объём обязательств по настоящему Договору управления.

4.2. В случае невнесения Заказчиком в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги, подлежат уплате пени в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. При выявлении Управляющей компанией факта использования жилых/нежилых помещений не зарегистрированных в установленном порядке, а также временно проживающих граждан и невнесения за них платы за жилищные и коммунальные услуги, Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании реального ущерба причинённого ей, ресурсоснабжающим и специализированным организациям.

5. Срок действия Договора.

5.1. Настоящий договор заключен сроком на 3 (три) года.

5.2. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме,подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью.

6. Условия изменения и прекращения Договора.

6.1. Перечни работ и размер обязательных платежей и взносов могут быть изменены по предложению управляющей организации п.3.1 и п.3.4 настоящего Договора.

6.2. Изменение и расторжение Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренным гражданским и жилищным законодательством.

6.3. Если за два месяца до истечения срока действия настоящего Договора, ни одна из сторон не представит письменного уведомления о расторжении настоящего Договора, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7. Прочие условия.

7.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один оригинал Договора хранится у Управляющей компании, второй оригинал – у Заказчика.

7.2. В случае если Заказчиком произведено отчуждение жилого помещенияв Муниципальное Образование г. Тобольск, то обязательства, предусмотренные настоящим Договоров, несут Наниматели квартир (комнат), за исключением обязательств, отнесённых действующим законодательством к исключительной компетенции Заказчика.

8. Реквизиты сторон

Управляющая компания:
ООО «УК «Иртышский берег»
Юридический адрес: 626152, Тюменская область, г. Тобольск, ул. Радищева, д. 28, строение 6, каб. 2
ИНН 7206059804 КПП 720601001
ОГРН 1197232026540 ОКПО 41915415
Р/с 40702810804390000556 в ПА «ЗАПСИБКОМБАНК» г. Тюмень БИК 047102613
К/с 30101810271020000613
телефон: 8 (3456) _____

Заказчик:
ООО «ЗСЖБ №6-Тобольск»
Юридический адрес: 626152, Тюменская область, г. Тобольск, ул. Радищева, д. 28, строение 6, каб. 2
ИНН 5503115769 КПП 720601001
ОГРН 1155543001041
Р/с 40702810501800000665 в Ф-Л СИБИРСКИЙ ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» Г. НОВОСИБИРСК
БИК 045004867К/с 30101810250040000867
телефон: 8 913 152 14 50

9. Подписи сторон.

Управляющая компания:

Директор ООО «УК «Иртышский берег»

_____Новосёлова И.Н.

м.п.

Заказчик:

Директор ООО «ЗСЖБ №6-Тобольск»

_____Куратов И.В.

м.п.

Приложение 1
к Договору управления многоквартирным домом
от «28» ноября 20 19 г.

Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности

1.В состав общего имущества входят:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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

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

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

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2.В состав общего имущества входят 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, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3.В состав общего имущества входят внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

4.В состав общего имущества входят 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, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

5.Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в т.ч. проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей) входящих в состав общего имущества, является внешняя граница многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса *является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.*

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

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;
- на системах теплоснабжения – отвод к регистру отопления (место соединения отвода и регистра, включая резьбовое соединение);
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль на отводе от стояка расположенный в жилом/нежилом помещении, включая резьбовое соединение после вентиля со стороны помещения);
- на системе канализации – плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети.

Управляющая компания:

Директор ООО «УК «Иртышский берег»

_____ Новосёлова И.Н.

м.п.

Заказчик:

Директор ООО «ЗСЖБ №6-Тобольск»

_____ Куратов И.В.

м.п.

Приложение №2
к Договору управления многоквартирным домом
от «28» ноября 2019 г.

Перечень документации, необходимой для организации содержания и ремонта общего имущества

п/п	Наименование документа	Имеется в наличии	Отсутствует	Ответственные за комплектацию	Примечание
1	2	3	4	5	6
1.	Акт технического состояния МКД на дату передачи в управление			Уполномоченный представитель	
2	Акт приема-передачи МКД в управление			Уполномоченный представитель/УК	
3	Технический паспорт на МКД			Уполномоченный представитель	
4	Кадастровый план (карты) на земельный участок			Уполномоченный представитель	
5.	Акты приемки выполненных работ по текущему и капитальному ремонту с исполнительными схемами			УК	
6	Акты (протоколы) испытаний инженерных коммуникаций на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям (сопротивление изоляции э/проводки, заземление).			Уполномоченный представитель	
7.	Журнал регистрации осмотров жилого дома (акты осмотров).			УК	
8.	Результаты осмотра строительных конструкций инженерного оборудования дома			УК	
9.	Проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома			Уполномоченный представитель	
10.	Технические паспорта на встроенные и пристроенные помещения, относящиеся к многоквартирному дому.			Уполномоченный представитель	
11.	Документы, подтверждающие право владения, пользования администрацией города на встроенные, пристроенные помещения, относящиеся к многоквартирному дому.			Уполномоченный представитель	
12.	Список лицевых счетов по домам по установленной форме.			УК	
13.	Выписка из лицевых счетов на дату приема-передачи дома в управление по установленной форме.			УК	

Управляющая компания:

Директор ООО «УК «Иртышский берег»

Новосёлова И.Н.

Заказчик:

Директор ООО «ЗСЖБ №6-Тобольск»

Куратов И.В.

М.П.

Приложение №2
к Договору управления многоквартирным домом
от «26» января 2019 г.

Размер платы (тарифы) за услуги по содержанию и ремонту общего имущества

№ п/п	Наименование	Единица взимания платы в месяц	Стоимость (тариф), руб.
1.	Управление многоквартирным домом	руб./ м^2	3,97
2.	Уборка лестничных площадок и маршей	руб./м^2	2,44
3.	Содержание придомовой территории	руб./м^2	2,37
4.	Содержание и обслуживание общедомовых приборов учёта энергоресурсов	руб./м^2	1,20
5.	Техническое обслуживание общего имущества (ТО)	руб./м^2	3,72
6.	Содержание мест накопления ТКО	руб./м^2	0,19
7.	Текущий ремонт (ТР)	руб./м^2	5,58
8.	Содержание и ремонт лифтового хозяйства	руб./ м2	3,63
9.	Обслуживание системы ограничения доступа в жилой дом (домофон)	руб./ м2	39,00
	ИТОГО	руб./ м2	42,63

Управляющая компания:

Директор ООО «УК «Иртышский берег»

_____ Новосёлова И.Н.

М.П.

Заказчик:

Директор ООО «ЗСЖБ №6-Тобольск»

_____ Куратов И.В.

М.П.