**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Тюмень |  «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г |

**Собственники жилых и нежилых помещений в жилом доме по адресу г. Тюмень, ул. Таврическая дом №9 корпус 7 в лице председателя общего собрания** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_именуемый в дальнейшем «Собственник» с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «МУП Московское ЖКХ»**, в лице директора Бытова Г.А. действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем*:*

**1. Предмет договора**

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией в целях управления многоквартирным домом по адресу: **г. Тюмень ул. Таврическая д.9 корп.7** за плату услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.2. Управление многоквартирным домом включает в себя:

1. обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями собственниками нежилых помещений;
2. надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
3. обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
4. обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями в соответствии с перечнем и в порядке, установленными настоящим договором.

1.3. Услуги оказываются Управляющей организацией в отношении общего имущества в многоквартирном доме.

1.4. Комплекс недвижимого имущества, находящийся в эксплуатации в соответствии с настоящим договором, не может выступать в качестве обеспечения каких-либо обязательств Управляющей организации.

1.5. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется технической документацией на дом и актом технического состояния в пределах эксплуатационной ответственности, в том числе имущество, перечисленное в части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, состав общего имущества согласован Сторонами в Приложении № 1 к настоящему договору. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности инженерных сетей определяются актами с ресурсоснабжающими организациями.

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

- на системах горячего и холодного водоснабжения – до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков;

- по теплоснабжению – соединение перед индивидуальным (квартирным) узлом учёта теплоснабжения;

- на системе водоотведения (канализации) – первое стыковое соединение на ответвлении от стояка;

- по электрооборудованию – до индивидуальных приборов учета электрической энергии;

1.7. Перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок их выполнения, а также их периодичность, определяется в соответствии с действующим законодательством и включает:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый ответственными лицами Управляющей организации, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

 б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальных услуг;

 в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме. Организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

е) принятие мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в пункте 1.5. настоящего Договора, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.  В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

л) работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно помещения Собственника, не относящихся к общему имуществу, выполняются за отдельную плату по заявке Собственника;

м) организация расчетно-кассового обслуживания, перечисление денежных средств за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям; организация работы по взысканию задолженности;

н) организация работы аварийно-диспетчерской службы;

о) работы по капитальному ремонту общего имущества проводятся в соответствии с действующим законодательством РФ.

 Периодичность работ, услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию оказанных в подп. «а», «б», «в», «г», «д», «е», «ж», «з» определяется в Приложении №2 к настоящему договору.

1.8. Управляющая организация, действующая в интересах и за счет собственников жилых/нежилых помещений, заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями; договора с организациями, обслуживающими домофоны, шлагбаумы, лифты, операторами связи и т.д.

 1.9. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении № 3 к настоящему договору.

1.10. Управляющая организация в случае принятия соответствующего решения собственников оказывает по поручению Собственников иные услуги, обеспечивает реализацию решений общего собрания Собственников по вопросам использования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, вступает в соответствующие договорные отношения с третьими лицами.

**2. Права и обязанности сторон**

2.1. Управляющая организация обязана:

 2.1.1. Обеспечить качественное оказание услуг с использованием общедомовых инженерных сетей.

2.1.2. Оказывать услуги в объеме и сроки, установленные условиями настоящего договора;

2.1.3. Принимать к сведению информацию об источниках потенциальной или прямой опасности возникновения неполадок, обеспечивать оперативную проверку данной информации, и в случае ее оправданности производить ремонтные и иные работы по устранению указанных неполадок.

2.1.4. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-техническогои инженерного оборудования.

 2.1.5. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.1.6. Вести техническую и иную документацию, сопровождающую деятельность Управляющей организации, в порядке, установленном действующим российским законодательством.

2.1.7. Уведомлять Собственника за 24 часа об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей. Перерыв в подаче, прекращение или ограничение работы инженерных сетей без согласования с Собственником и без соответствующего его предупреждения допускается в случае необходимости принять неотложные меры по предотвращению или ликвидации аварии.

 2.1.8. Рассматривать жалобы и заявления пользователейпомещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.1.9. Ежегодно до 30 марта года, следующего за истекшим, представляет Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения отчета на сайте управляющей компании в сети интернет.

2.1.10. Информировать Собственников и нанимателей помещений об изменении размера платы за жилое помещение не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, путем размещения информации в виде объявления на информационных стендах подъездов и на сайте управляющей компании в сети интернет.

2.1.11. Организовать перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

2.1.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.1.13. Осуществлять обработку персональных данных Собственников жилых/нежилых помещений в соответствие с действующим законодательством.

2.2. Собственник обязан:

2.2.1. Оплачивать оказанные Управляющей организацией услуги в сроки и объеме, установленные условиями настоящего договора.

2.2.2 Получать платежные документы на оплату услуг, оказанных Управляющей организацией в личный почтовый ящик, расположенный в подъезде дома, либо в офисе управляющей компании или согласовать с управляющей компанией иной способ получения платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.

2.2.3. Для определения количества потребленной электроэнергии, горячей и холодной воды, отопления и водоотведения за отчетный период Собственник, с 20 по 25 (включительно) число текущего месяца, снимает и передает показания приборов учета коммунальных ресурсов в ОАО «ТРИЦ», либо в ресурсоснабжающую организацию, если собственниками принято решение о заключении прямых договоров на предоставление коммунальных ресурсов. В случае непредставления Собственником показаний приборов учета в указанный в настоящем пункте срок, ресурсоснабжающая организация оставляет за собой право произвести расчет потребленных энергоресурсов в соответствии с предусмотренным действующим законодательством порядком.

2.2.4. Предоставлять доступ как Управляющей организации, так и должностным лицам предприятий и организаций, имеющих право проведения работ в системах тепло-, электро-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией.

2.2.5. Незамедлительно доводить до сведения Управляющей организации имеющуюся информацию, связанную с появлением неполадок, поломок и иных повреждений общего имущества в многоквартирном доме, строительных конструкций и инженерных коммуникаций.

2.2.6. Не производить перенос инженерных и других сетей и коммуникаций без уведомления Управляющей организации. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

2.2.7. Не выполнять самостоятельно и не поручать выполнение третьим лицам работ или совершение других действий, приводящих к порче помещения и/или мест общего пользования.

2.2.8. Своевременно вносить изменения в документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на жилое помещение.

2.2.9. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица в проводимых общих собраниях Собственников многоквартирного дома, как по инициативе самих собственников, так и по инициативе Управляющей организации.

2.2.10. Использовать помещение в соответствии с его назначением, бережно относиться к санитарно-техническому и инженерному оборудованию и объектам благоустройства, содержать помещение с соблюдением санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности, не допускать хранения взрывоопасных предметов, выносить мусор в специально отведенные места, не курить в местах общего пользования.

2.2.11. Письменно сообщить Управляющей организации об отчуждении помещения и иных обстоятельствах, способных повлиять на взаимоотношения сторон путем направления заявления с приложением подтверждающих документов в течение 5 (Пяти) дней с момента совершения вышеуказанных действий.

2.2.12. Предоставлять Управляющей организации копию документа, подтверждающего право собственности, переход права собственности, а также копии договоров с поставщиками услуг (при их наличии).

2.2.13. В случае отчуждения помещения собственник обязуется произвести оплату до момента переоформления права собственности на нового собственника, и сообщить последнему о необходимости заключения договора с Управляющей организацией.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.3.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе путём телефонного и интернет оповещения, обращения в судебные органы с отнесением расходов на ответчика.

2.3.3. Инициировать проведение общего собрания собственников помещений, принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

2.3.4. Вносить предложения Собственникам о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

2.3.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Пользователями помещений не по назначению.

2.3.6. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ по текущему ремонту, по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения общего имущества, в том числе инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил содержания и эксплуатации, безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации общего имущества без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

- в иных случаях, при условии, если улучшение состояния общего имущества, инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Собственнику коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

2.3.7. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору.

2.3.8. Требовать от Собственников оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, а также требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или Пользователей помещений.

2.3.9. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственниками или пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло -, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контролядля осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, в соответствии с действующим законодательством, адля ликвидации аварий - в любое время.

2.3.10. Привлекать третьих лиц к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

2.3.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

2.3.12. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1.Требовать надлежащего исполнения Управляющей организациейее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющихвреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

2.4.2. При причинении имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилогоили нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

2.4.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

**3. Стоимость услуг и порядок оплаты**

3.1. Цена настоящего договора устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, перечень которых определяется в соответствии с п.1.7,1.9 и Приложением № 4 (тарифицированный перечень работ, услуг)настоящего договора.

3.2. Размер оплаты Собственниками услуг по настоящему Договору, содержится в Приложении № 4 к настоящему договору.

3.2.1. В дальнейшем размер оплаты за жилое помещение подлежит ежегодному пересмотру на общем собрании Собственников, которое должно быть проведено Собственниками в течении первого квартала текущего года с учётом предложений управляющей компании.

3.2.2 Сроки действия тарифа и размер оплаты за вывоз ТБО (ТКО) и коммунальные услуги производится в соответствии с действующими законодательными актами РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления, жилищным кодексом.

3.2.3. В случае не согласия Управляющей организации с утвержденными общим собранием Собственников на следующий год условиями оплаты услуг (работ), дополнительное соглашение к настоящему договору с таким тарифом за содержание жилых и нежилых помещений Управляющей организацией не подписывается, а настоящий договор считается автоматически расторгнутым по истечении двух месяцев после принятия общим собранием Собственников такого решения. В течение указанного двухмесячного срока условия оплаты услуг (работ) Управляющей организации определяются настоящим договором.

3.3. Если Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (т.е. общее собрание в указанные в п.3.2. настоящего договора сроки Собственниками не проводилось, либо общее собрание Собственников не состоялось в связи с отсутствие кворума, либо решение об утверждении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества на общем собрании собственников было не принято по результатам голосования и т.п), такой размер платы за содержание жилых и нежилых помещений применяется Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством и соответствующих актов, распоряжений, нормативов органов местного самоуправления для муниципальных жилых и нежилых помещений.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.5. Собственник возмещает Управляющей организации стоимость услуг, выполненных по заявке собственника, либо оказанных, согласно решению общего собрания собственников, в порядке установленным ЖК РФ, сторонними организациями в рамках настоящего договора и не входящих в перечень услуг Управляющей организации.

3.6. Оплата всех услуг, предоставленных Управляющей организацией, может производиться Собственником путем зачисления денежных средств на счет Управляющей организации посредством банковских переводов, использования Интернет – систем оплаты, а также любыми иными разрешенными способами, ежемесячно не позднее 10 числа каждого месяца, следующего за отчетным.

3.6.1 Оплата услуг производится на основании платежного документа, получаемого собственником самостоятельно в личном почтовом ящике, расположенном в подъезде дома.

3.7. Управляющая организация уведомляет собственника об изменении стоимости услуг путем размещения информации в виде объявления в общедоступных для собственников помещений многоквартирного дома местах (на информационных стендах).

3.8. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое/нежилое помещение.

**4. Срок действия договора**

4.1. Настоящий договор управления многоквартирным домом считается заключенным на 3 (три) года. В случае, если за тридцать дней до истечения срока действия настоящего договора общее собрание собственников в многоквартирном жилом доме не примет решение о расторжении договора управления в связи с истечением срока его действия и не уведомит об этом управляющую организацию в указанный срок, договор будет считаться пролонгированным на такой же срок. Количество пролонгаций является неограниченным.

4.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению своих договорных обязанностей не позднее 30 (Тридцати) календарных дней, отсчитываемых со дня, следующего за днем вступления в силу настоящего договора.

4.3. Расторжение настоящего договора осуществляется в соответствии с действующим законодательством. Расторжение настоящего договора возможно по взаимному соглашению Сторон по инициативе Управляющей организации или Собственника.

4.4. Расторжение настоящего договора в одностороннем порядке собственниками допускается на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном действующем законодательством. Управляющая организация вправе отказаться в одностороннем порядке от настоящего договора при уведомлении собственников не позднее чем за 2 (два) месяца до планируемой даты расторжения путем размещения объявлений на стенде в подъезде.

4.5. Управляющая организация за30 (Тридцать) календарных дней до прекращения настоящего договора по любому из оснований, указанных в настоящем разделе, обязана передать всю имеющуюся техническую документацию по дому новой Управляющей организации, Товариществу собственников жилья, либо одному из собственников помещений.

**5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим российским законодательством.

5.2. В случае неисполнения Собственниками обязательств по настоящему договору при условии, что такое неисполнение повлекло причинение ущерба третьим лицам, Собственник самостоятельно

отвечает перед этими лицами за негативные последствия, возникшие в результате их действий либо бездействия.

5.3. При невыполнении Собственниками обязательств по оплате оказываемых Управляющей организацией услуг в установленный настоящим договором срок, Собственник уплачивает пени в размере определенном действующим законодательством РФ. Пени начисляются от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Пени могут начисляться автоматически и указываться в платежном документе на оплату жилищно-коммунальных услуг.

5.5. За необеспечение, неполное либо некачественное обеспечение Собственников услугами, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению ущерба Собственникам, в порядке и размерах, установленных действующим российским законодательством, при условии доказанности вины Управляющей организации.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием природных явлений, военных действий и прочих обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

5.7. Сторона, которая не исполняет свое обязательство в силу форс-мажорных обстоятельств, обязана направить другой Стороне извещение о возникновении таких обстоятельств и их влиянии на исполнение обязательства по Договору. В случае не направления уведомления, сторона, не исполняющая свои обязанности в силу форс-мажорных обстоятельств, не вправе ссылаться на эти обстоятельства.

**6. Контроль за деятельностью Управляющей организации**

6.1. Собственники осуществляют контроль за деятельностью Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Управляющая организация обязана предоставлять Собственникам информацию о действующих тарифах на коммунальные платежи.

6.3. Управляющая организация в срок до 30 марта года, следующего за истекшим, обязана предоставлять Собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в порядке, предусмотренном настоящим договором.

**7. Заключительные положения**

7.1. Договор составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Положения, не урегулированные условиями настоящего договора, регулируются в соответствии с действующим российским законодательством.

7.2. Управляющая организация осуществляет управление многоквартирным домов в соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства, в том числе постановлениями Правительства РФ и т.д.

7.3. В целях получения и исследования статистических данных о качестве услуг, оказываемых Управляющей организацией, начисления платы за оказанные услуги, подготовки и выдачи платежных документов, Управляющая организация осуществляет сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу третьим лицам, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а Собственник подтверждает свое согласие на предоставление Управляющей организации своих персональных данных и их последующую передачу, а именно: наименование, фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес регистрации, адрес места жительства, контактные данные, паспортные данные, условия заключенного договора, и иная информация о Собственнике. Управляющая организация гарантирует обработку и использование данной информации в соответствии с законодательством РФ о защите персональных данных в вышеуказанных целях.

7.4. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, по возможности разрешаются путем переговоров между Сторонами. До обращения в суд, Сторона, чьи интересы нарушены обязана направить второй стороне письменную претензию, срок ответа на претензию в течение 10 календарных дней с момента получения претензии.В случае невозможности разрешения, споры передаются на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством по месту нахождения Управляющей организации.

Приложение № 1 – состав общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 2 – периодичность оказания услуг по договору управления

Приложение № 3 - перечень услуг по управлению

Приложение № 4 - тарифицированный перечень работ, услуг

**8. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Председатель общего собрания** **собственников жилых и нежилых** **помещений жилого дома по адресу****г. Тюмень, ул. Таврическая д. 9** **корпус 7****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** | **Управляющая организация**ООО «МУП Московское ЖКХ»625501 Тюменский район, п. МосковскийУл. Южная 2/1ИНН 7224030300 КПП 722401001р\с 40702810867100003261 в Западно- Сибирском банке ПАО Сбербанк г. Тюменьк\с 30101810800000000651, БИК 047102651Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Г.А. Бытов |

Приложение № 2

к договору управления многоквартирным домом

г. Тюмень ул. Таврическая д.9 корп.7

**Периодичность выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п |   |   |
| Наименование услуг | периодичность |
|   |   |
| 1 | 2 | 3 |
| **1.** | **Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и помещений** |
| **1.1.** | **Конструктивные элементы**  |
| 1.1.1. | Кровля |
|   | Плановые осмотры кровли. Проведение работ по уборке наледи, сосулек с настенных желобов, водосточных воронок. Прочистка и укрепление водосточных труб, колен, воронок, очистка от мусора, грязи, листьев | 2 раза в год |
|  | Очистка козырьков балконов и входных групп от снега и наледи | по мере необходимости |
|  | Очистка кровель от снега, обеспечение толщины снежного покрова на кровлях не более 30 см | по мере необходимости |
|  | Проведение работ по предупреждению схода снежных лавин с кровли | по мере необходимости |
| скатная, плоская | Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2% от площади кровли независимо от материала кровли, ремонт примыканий | С 15 мая по 15 сентября  |
| скатная, плоская | ремонт и укрепление ограждений (сварка разрушенных соединений ограждения, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений)  | по мере необходимости |
| 1.1.2. | Проемы |
|  | Плановые осмотры | 2 раза в год |
|   | Остекление мест общего пользования, утепление откосов*,* ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных изделий, навесов  | с 15 мая по 15 сентября и по мере необходимости |
|   | Работы на входных дверях по замене разбитых стекол, работы по ремонту, регулировке, замене доводчиков дверей  | по мере необходимости |
|   | Ремонт и укрепление входных, тамбурных дверей (обеспечение плотного притвора дверей, заделка щелей в дверях и в дверных коробках), установка исправных скобяных изделий, навесов, очистка и покраска входных дверей | С 15 мая по 15 сентября и по мере необходимости |
| 1.1.3. |  Фундаменты, стены, перекрытия |
|   | Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций, герметизация мест прохода электрических кабелей с подвала в электрические щиты и этажные щиты |  по мере необходимости |
|   | Ремонт приямков и входа в подвалы |  по мере необходимости |
|   | Восстановление незначительных нарушений в отделке стен (до 5 % от площади стен), ремонт продухов.  | С 15 мая до 15 сентября |
|   | Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций | Постоянно |
|   | Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений  |  по мере необходимости |
|   | Заделка щелей и трещин, устранение провалов, ремонт просевшей отмостки до 5 % от общей протяженности на доме в год | С 15 мая по 15 сентября |
|  | Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества МКД, обработка территории от клещей | 2 раза в год |
| **1.2.** | **Инженерные системы** |
| 1.2.1. | Отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение |
|   | Ремонт приборов отопления, в местах общего пользования, предусмотренных проектом, а именно: заваривание порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гидравлическими испытаниями, замена секции чугунного радиатора | По мере необходимости |
|   | Промывка (прочистка) трубопроводов канализации  | 2 раза в год и по мере необходимости |
|   | Замена аварийных участков трубопроводов и запорной арматуры ( ХВС, ГВС, канализации, отопления) в объеме до 1 % от общей протяженности системы дома в год | По мере необходимости |
|   | Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения. Смена прокладок, уплотнение сгонов, устранение засоров. Ликвидация порывов, подтеканий. Ликвидация переломов системы канализации. | По мере необходимости |
|   | Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и ГВС. Мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре. Осмотр, очистка, ремонт или замена грязевиков, воздухосборников, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запрной арматуры. | По мере необходимости |
|   | Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления (при подготовке здания к эксплуатации в осенне-зимний период) | 1 раз в год до начала отопительного периода |
|   | Контроль за работой системы отопления | Постоянно во время отопительного периода |
|   | Детальный осмотр разводящих трубопроводов | 1 раз в месяц |
|   | Детальный осмотр элементов инженерных внутридомовых систем (запорная арматура, автоматические устройства, контрольно-измерительная аппаратура) | 1 раз в месяц |
| 1.2.2. | Вентиляция |
|   | Утепление и прочистка вентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов, ремонт вентиляционных шахт | 1 раз в год |
|   | Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах, устранение засоров вентиляционных каналов  | По мере необходимости |
|   | Осмотр оголовков вентканалов, стояков канализации с целью предотвращения их обмерзания и закупорки в зимнее время не реже 1 раза в месяц. | Не реже 1 раза в месяц в зимний период |
| 1.2.3. | Электроснабжение |
|   | Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки, чистка от пыли и мусора и т.д.) | 2 раза в год |
|   | Ревизия ВРУ, очистка электрооборудования, электрощитовых от пыли и мусора (п. 5.6.6. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда) | 2 раза в год и по мере необходимости |
|   | Ревизия, ремонт осветительной электросети, арматуры мест общего пользования (подвал, техподполья, чердаки, подсобные помещения, лестн.клетки) | 2 раза в год  |
|   | Замена электрических ламп, светильников мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, входные группы и т.д.)  | по мере необходимости  |
|   | Составление отчета в ресурсоснабжающую организацию о количестве потребленной электроэнергии на освещение мест общего пользования | Ежемесячно  |
|   | приобретение ламп, светильников | по мере необходимости |
| **1.3.** | **Контрольно-измерительные приборы, оборудование и автоматика** |
|   | Обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии  | 1 раз в месяц |
|   | Обслуживание общедомовых приборов учета электроэнергии | 1 раз в месяц |
|  | Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции | Осмотры 2 раза в годРемонт по необходимости |
|  | Работы по содержанию и ремонту лифта | Диспетчеризация круглосуточноТО по мере необходимости |
| **1.4.** | **АДС (аварийная диспетчерская служба)** |
|  | Ликвидация аварийных ситуаций в системах электро-, водоснабжения, водоотведения, отопления, прием, рассмотрение и контроль выполнения поступающих в центральную диспетчерскую заявок (вопросов) по содержанию и ремонту дома по настоящему договору | По мере необходимости, круглосуточно |
| **2** | **Содержание мест общего пользования дома (подъезды, входные группы) и придомовой территории** |
|   | Влажная уборка (мытье 1 этажа) | 4 раза в неделю |
|   | Мытье лестничных клеток и маршей , коридоров выше 1-го этажа  | 1 раз в неделю |
|   | Обметание пыли с потолков, стен | 1 раз в месяц |
|   | Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, окон, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройство, почтовый ящиков, подоконников, отопительных приборов | 2 раза в год |
|   | Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2см с площадки перед входом в подъезд | 1 раз в сутки после снегопада |
|   | Очистка от уплотненного снега площадки перед входом в подъезд | По мере необходимости |
|   | Очистка площадки перед входом в подъезд от наледи | по мере необходимости (в сезон) |
|   | Уборка площадки перед входом в подъезд | Не реже 2-х раз в неделю |
|  | Мытьё кабины лифта | 4 раза в неделю |
|   | Сбрасывание снега, сбивание сосулек с крыш, козырьков, балконов и иных выступающих частей стен. При угрозе самопроизвольного схода снега и наледи с крыш принять срочные меры по обеспечению безопасности людей (опасные участки огородить). | По мере необходимости |
|  | Ликвидация скользкости и наледи | По мере необходимости |
|   | Уборка придомовой территории в летний период | Ежедневно в рабочие дни |
|  | Уборка мусора с газона, очистка урн | Ежедневно в рабочие дни |
|  | Уборка мусора на контейнерных площадках | Ежедневно с 8,00 до 10.00 |
|  | Полив газонов, стрижка газонов, подрезка деревьев и кустов | По мере необходимости |
|   | Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботние. Участие в месячниках по санитарной очистке территории МКД. | При проведении весенне-осеннего месячника по благоустройству |
|   | Ремонт и восстановление ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных, детских игровых площадок и площадок для отдыха, скамеек, урн, завоз песка в песочницы. | по мере необходимости |
|   | Освещение подъездов  | ежедневно |
| **3** | **Вывоз твердых бытовых отходов** | ежедневно |

|  |  |
| --- | --- |
| **Председатель общего собрания** **собственников жилых и нежилых** **помещений жилого дома по адресу****г. Тюмень, ул. Таврическая д. 9** **корпус 7****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** | **Управляющая организация**ООО «МУП Московское ЖКХ»625501 Тюменский район, п. МосковскийУл. Южная 2/1ИНН 7224030300 КПП 722401001р\с 40702810867100003261 в Западно- Сибирском банке ПАО Сбербанк г. Тюменьк\с 30101810800000000651, БИК 047102651Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Г.А. Бытов |

Приложение № 3

к договору управления многоквартирным домом

г. Тюмень ул. Таврическая д.9 корп.7

**Перечень услуг и работ по управлению, содержанию, текущему ремонту**

**общего имущества в Многоквартирном доме.**

***1. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.***

*I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций*

*(фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих*

*элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов*

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

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

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

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

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных 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;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на техническом этаже;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

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;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

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

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

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

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

*II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и*

*систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме*

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

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;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

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

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

14. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ;

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

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

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

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

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

*III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества*

*в многоквартирном доме*

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

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытье окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

19. 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), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

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

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

21. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

организация мест накопления бытовых отходов, 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.

22. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

23. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок.

***2. Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом.***

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального перечня перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

д) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

е) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

ж) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;

прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

|  |  |
| --- | --- |
| **Председатель общего собрания** **собственников жилых и нежилых** **помещений жилого дома по адресу****г. Тюмень, ул. Таврическая д. 9** **корпус 7****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** | **Управляющая организация**ООО «МУП Московское ЖКХ»625501 Тюменский район, п. МосковскийУл. Южная 2/1ИНН 7224030300 КПП 722401001р\с 40702810867100003261 в Западно- Сибирском банке ПАО Сбербанк г. Тюменьк\с 30101810800000000651, БИК 047102651Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Г.А. Бытов |
|  |  |

Приложение № 4

к договору управления многоквартирным домом

г. Тюмень ул. Таврическая д.9 корп.7

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Тарифицированный перечень****работ и услуг, входящих в плату за содержание жилых****помещений, расположенных в многоквартирных домах 1, 2, 3****группы зданий, являющихся благоустроенными, оборудованных****автоматической системой дымоудаления и пожаротушения и лифтом** (в ред. постановления Администрации города Тюмениот 21.11.2016 N 421-пк (ред. 03.07.2017))***ТАРИФ рассчитан ООО «МУП Московское ЖКХ» для жилого дома по адресу:*** ***г. Тюмень, ул. Таврическая 9 корпус 7***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование | Стоимость работ, услуг (руб./кв.м в месяц)без мусоропровода, негазифицированные дома |
| 1 | 2 | 6 |
|  | ***Размер платы за содержание жилого помещения*** | ***21,05*** |
| ***I.*** | ***Управление многоквартирным домом*** | ***2,72*** |
| ***II.*** | ***Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (далее - общее имущество), всего:*** | ***4,98*** |
| 1. | Ремонт ограждающих несущих и ненесущих конструкций, крыши, входящих в состав общего имущества | 1,68 |
| 2. | Ремонт внутридомовой инженерной системы отопления, горячего водоснабжения (далее - ГВС) | 0,76 |
| 3. | Ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии  | 0,04 |
| 4. | Ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения, водоотведения (включая насосные установки) | 0,69 |
| 5. | Ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета воды  | 0,04 |
| 6. | Ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения, включая электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии) | 0,32 |
| 7. | Ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии  | 0,04 |
| 8. | Аварийно-ремонтное обслуживание внутридомовой инженерной системы отопления, ГВС | 0,15 |
| 9. | Аварийно-ремонтное обслуживание внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения, водоотведения (включая насосные установки) | 0,13 |
| 10. | Аварийно-ремонтное обслуживание внутридомовой инженерной системы электроснабжения, включая электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии) | 0,07 |
| 11. | Ремонт электрической установки системы дымоудаления, системы автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматической системы пожаротушения | 0,88 |
| 12. | Ремонт элементов благоустройства, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества | 0,18 |
| ***III.*** | ***Услуги по содержанию общего имущества, всего:*** | ***9,95*** |
| 1. | Техническое обслуживание общего имущества | 3,48 |
| 1.1. | Техническое обслуживание ограждающих несущих и ненесущих конструкций, крыши, входящих в состав общего имущества, в том числе: | 1,21 |
| а) промазка замазкой (мастикой) гребней и свищей в местах протечек кровли, удаление с крыш снега и наледи, очистка кровли от мусора, грязи, листьев | 0,08 |
| б) укрепление водосточных труб, колен, воронок | 0,01 |
| в) утепление оконных проемов, чердачных перекрытий, входных дверей, дымовентиляционных каналов | 0,70 |
| г) проверка исправности слуховых окон и жалюзи, состояния продухов в цоколях | 0,04 |
| д) замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования | 0,10 |
| е) укрепление входных дверей в помещениях общего пользования | 0,18 |
| ж) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах | 0,01 |
| з) проверка исправности канализационных вытяжек | 0,01 |
| и) укрепление просевших отмосток | 0,08 |
| 1.2. | Техническое обслуживание внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения и водоотведения, в том числе: | 0,45 |
| а) расконсервация поливочной системы, консервация поливочной системы | 0,01 |
| б) утепление трубопроводов холодного водоснабжения и водоотведения в чердачных и подвальных помещениях | 0,02 |
| в) обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета воды  | 0,05 |
| 1.3. | Техническое обслуживание внутридомовой инженерной системы электроснабжения | 0,22 |
| 1.4. | Техническое обслуживание внутридомовой инженерной системы отопления и ГВС, в том числе: | 0,57 |
| а) консервация системы центрального отопления | 0,08 |
| б) утепление трубопроводов отопления, ГВС, бойлеров в чердачных и подвальных помещениях | 0,04 |
| в) регулировка и испытание систем центрального отопления и ГВС | 0,37 |
| г) обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии  | 0,05 |
| 1.5. | Техническое обслуживание электрической установки системы дымоудаления, системы автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматической системы пожаротушения | 0,31 |
| 1.6. | Техническое обслуживание автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирных домов (домофоны)  | 0,72 |
| 2. | Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества, с элементами озеленения и благоустройства | 3,39 |
| 3. | Уборка помещений общего пользования | 2,94 |
| 4. | Дезинсекция и дератизация | 0,14 |
| IV. | ***Услуги по содержанию и текущему ремонту лифтового оборудования, в том числе:*** | ***3,40*** |
| а) содержание и текущий ремонт лифтового оборудования | 3,21 |
| б) периодическое техническое освидетельствование и электроизмерительные работы | 0,19 |

 |
| **Председатель общего собрания** **собственников жилых и нежилых** **помещений жилого дома по адресу****г. Тюмень, ул. Таврическая д. 9** **корпус 7****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** | **Управляющая организация**ООО «МУП Московское ЖКХ»625501 Тюменский район, п. МосковскийУл. Южная 2/1ИНН 7224030300 КПП 722401001р\с 40702810867100003261 в Западно- Сибирском банке ПАО Сбербанк г. Тюменьк\с 30101810800000000651, БИК 047102651Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Г.А. Бытов |